



Tontin hankinta ja rakennuslupa - Prosessin peruspiirteet

Heikkinen, Melissa

2017 Laurea

Laurea-ammattikorkeakoulu

Tontin hankinta ja rakennuslupa - Prosessin peruspiirteet

Melissa Heikkinen
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Toukokuu, 2017

Melissa Heikkinen

Tontin hankinta ja rakennuslupa - Prosessin peruspiirteet

Vuosi	2017	Sivumäärä	47
-------	------	-----------	----

Tämänhetkinen maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan vuonna 2000 samalla syrjäyttäen aikaisemman rakennuslain. Uudistetulla lailla pyrittiin vastaamaan paremmin nykyajan tarvetta ja samalla myös ympäristötietoisuus rakentamisen ohella lisääntyi näin muovaten myös rakennuslupiin ja tontin hankintaan liittyvää lupamenettelyä. Tämän vuoksi työssä pyritään selvittämään tontin hankintaan ja rakennusluvan hakemiseen liittyvää prosessia sekä siihen liittyviä mahdollisia ongelmakohtia. Työn tavoitteena on edesauttaa kyseiseen projektiin ryhtyviä havainnollistamaan mahdolliset haasteet, mahdollisuudet, velvollisuudet ja seuraamukset.

Opinnäytetyön teoriaosuus pohjautuu pääasiassa lainsäädäntöön ja lähteinä työssä on käytetty lainsäädäntöä ja säädöksiä sekä alan kirjallisuutta. Keskeisimmän lainsäädännön työssä muodostavat maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maakaari. Teoriaosuuteen kuuluu aiheeseen liittyvän ajantasaisen lainsäädännön lisäksi juuri tontin hankintaan ja rakennusluvan hakemiseen liittyvää tietoa. Tämä osuus teoriasta on koottu alan kirjallisuuden sekä esimerkkinä toimineen Hyvinkään kaupungin toimintamallin avulla. Teoriaosuuden tarkoitus on antaa lukijalle kattava käsitys juuri tontin hankintaan ja rakennusluvan hakemiseen liittyen.

Tutkimusmenetelmältään opinnäytetyö on toteutettu lainopillisesti, joten työ perustuu suurimmalta osin voimassa olevaan lainsäädäntöön. Tutkimuksellisen osuuden idean takana on kirjoittajan oma kiinnostus aihetta kohtaan. Valmistuttuaan rakennusosalta vuonna 2014, heräsi kiinnostus myös rakennusalaan liittyvään sääntelyyn. Aikaisemman taustan vuoksi työ on toteutettu lainsäädäntöön pohjautuen, mutta kuitenkin edeten mahdollisimman käytännön läheisesti.

Työ sisältää keskeisimmät peruspiirteet tontin hankintaan liittyen erityisesti kunnan tai kaupungin kautta haettaessa. Lisäksi työssä käsitellään rakennusluvan hankinnan kriteereitä ja hakuprosessiin liittyviä vaiheita aina rakennusluvan myöntämiseen saakka. Näihin liittyvät hakumenettelyt on esitetty pääpiirteisesti ja työ pyrkii kattamaan kaikki merkittävimmät vaiheet prosessiin liittyen. Lopuksi työssä tuodaan esille kirjallisuuden avulla selvitettyjä ongelmakohtia ja pohditaan niiden lähtökohtia sekä esitellään niihin liittyviä ratkaisuja. Lopputuloksena voidaan todeta säästöjen ohjaavan prosessia osaltaan hyvinkin tarkoin, vaikka joskus yksityishenkilön tietoisuutta velvollisuuksistaan voidaan pitää vajavaisena. Johtopäätöksenä todetaan, että ratkaisu asiaan löytyisi uudenlaisen lupahakemus toimintamallin kehittämisen kautta. Lisäksi työssä todettiin, että siirtämällä vastuuta kunnille ja kaupungeille, voitaisiin mahdollisesti yksinkertaistaa prosessia ja osa ongelmien syntymisen elementeistä voitaisiin rajata pois.

Asiasanat: Kiinteistön hankinta, tontin hankinta, rakennuslupa, rakennuslupahakemus, lupamenettely

Melissa Heikkinen

Property acquisition and construction permits - Basic features of the process

Year	2017	Pages	47
------	------	-------	----

The current Land Use and Building Act came into force in 2000, while replacing the earlier building law. The renewed law sought to better respond to today's needs and at the same time, environmental awareness along with construction, also increased the permission procedure for building permits and land acquisition. For this reason, the goal of the work is to clarify the process related to the land acquisition and building permit as well as any potential problems related to it. The goal of the thesis is to help illustrate the potential challenges, opportunities, responsibilities and consequences involved in a project like this.

The theoretical part of the Bachelor's Thesis is mainly based on legislation and sources of law and regulations have been used as sources along with the literature in the field. The most important legislation in the work is the Land Use and Building Act and the Code of Real Estate. The theoretical section includes, (in addition to up-to-date legislation), information about the land acquisition and the construction permit. This part of the theory was compiled through the literature of the industry and the Hyvinkää city model of operation. The purpose of the theoretical part is to give the reader a comprehensive view of what is involved in land acquisition and obtaining a construction permit.

As a research method, the thesis has been implemented on a legal basis and so the work is mostly based on existing legislation. Behind the idea of an exploratory part was the author's own interest in the subject. After graduating from the construction branch in 2014, interest in construction-related regulation also aroused the author's enthusiasm. Because of the previous background, the work has been implemented based on legislation, however it has been carried out as pragmatically as possible.

The work contains most of the solutions required for acquiring a plot, especially when applying for a municipality or a city. In addition, the thesis addresses the criteria for the construction permit and the steps related to the application process, up to the granting of a construction permit. The related application procedures are outlined and the work seeks to cover all of the most significant steps in the process. Lastly, the work addresses the problem areas identified by literature and discusses their starting points and presents solutions related to them. Thus, it can be stated that regulations partially rule the process very carefully, although sometimes a private person's knowledge of his responsibilities can be seen as lacking. As a conclusion, the solution to this issue could be found through the development of a new type of permission procedure. In addition, it was found that transferring responsibility to municipalities and cities could possibly simplify the process and some of the elements causing this problem could be delimited.

Keywords: Acquisition of real estate, land acquisition, building permit, applying of building permit, permit procedure

Lakiluettelo

Kiinteistörekisterilaki (392/1985)

Kuntalaki (410/2015)

Kuntalaki (365/1995) (kumottu)

Konsulipalvelulaki (498/1999)

Laki kaupanvahvistajista (573/2009)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen
välityksestä (1074/2000)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)

MRL

Maakaari (540/1995)

MK

Perustuslaki (731/1999)

PL

Rakennuslaki (370/1958)

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne	8
2	Oikeudenalana ympäristöoikeus	9
3	Prosessin tarkastelu lainsäädännön kautta	10
3.1	Maankäyttö- ja rakennuslaki	10
3.1.1	Rakentamismääräyskokoelma	12
3.2	Maakaari	12
3.3	Kuntalaki	13
4	Kiinteistö	15
4.1	Kiinteistön hankintaan liittyvä menettely	16
4.1.1	Ulkoiset välittäjät kiinteistön hankinnassa	17
4.1.2	Tontin hakeminen ja hakuaika	18
4.1.3	Tontin luovutus ja ehdot	20
4.2	Kaupan vahvistaminen	20
4.3	Lainhuudatus	21
5	Rakennuslupa ja asemakaava	22
5.1	Rakennuslupamenettely ja lupaharkinta	24
5.1.1	Naapureiden kuuleminen	26
5.1.2	Viranomaisen rooli lupahakemuksessa	27
5.1.3	Lupamenettely ja sähköinen hakemus	27
6	Prosessi kokonaisuudessaan	28
6.1	Kirjallisuuden esille tuomat ongelmakohdat	29
6.2	Lain vaikutus ongelmakohtien muodostumiseen	32
6.3	Ratkaisujen pohdinta	33
7	Johtopäätökset	35
	Lähteet	37
	Kuviot	39
	Liitteet	40

1 Johdanto

Opinnäytetyössä tarkastellaan kiinteistön hankintaan sekä rakennusluvan hakemiseen liittyviä vaiheita. Prosessia tarkastellaan keskeisimpien aiheiden kautta, kuten hakumenettelyiden ja lupahakemusten osalta aina rakennusluvan myöntämiseen asti. Keskeisimpänä oikeudenalana toimii ympäristöoikeus, jota voidaan yksityisoikeudellisista piirteistä huolimatta pitää osana julkisoikeudellista oikeudenalaa. Lisäksi työssä sivuutetaan varallisuusoikeuteen kuuluvaa esineoikeutta.¹

Suomessa rakentamista valvotaan tietyiltä osin hyvin tarkasti ja suurimmaksi osaksi rakentaminen perustuu luvanvaraisuuteen.² Tämän vuoksi myös kaikkea rakentamista edeltävää säädellään lailla, sääntelyllä ja erinäisillä määräyksillä. Keskeisimpinä lakeina rakentamisessa ja sen edeltävissä vaiheissa voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) sekä maakaarta (540/1995), joka puolestaan sääntelee enemmän kiinteistön kauppaan ja sen muotomääräyksiin liittyviä kokonaisuuksia.

Kiinteistöjen osto ja myynti on lisääntynyt suomessa vuosikymmenten saatossa tasaisesti. Lisääntynyt kiinteistön kauppa on kuitenkin myös vaikuttanut taloudellisiin suhdanteisiin ja osaltaan tämä näkyy kauppojen määrässä sekä myyntihinnassa. Kauppojen määrä näkyy esimerkiksi tarkasteltaessa vuoden 2008 tilastoja. Tuolloin kiinteistön luovutuksia oli kirjattu 78 000 ja niistä jopa 68 000 oli kiinteistöjen kauppvoja.³ Vuoteen 2016 mennessä määrä on kunnittain noussut ja samalla myös kauppojen myyntihinta on kasvanut. Näin voidaan todeta kiinteistöjen kauppojen lisääntyneen ja näin ollen myös kiinteistön kauppaan liittyvät lupamenettelyt ovat nousseet entistä tärkeämpänä toimenpiteenä esille.⁴

Työssä keskitytään pääpainoisesti tontin hankintaan kunnan tai kaupungin kautta ja esimerkkinä tontin hankintaan ja rakennuslupahakemukseen liittyvässä prosessissa käytetään Hyvinkään kaupunkia. Lisäksi työssä käsitellään tontin hankintaan liittyviä vaiheita, ehtoja ja selvennetään käsitteitä. Rakennusluvan osalta työ keskittyy suurimmaksi osaksi luvan hakemisvaiheeseen ja lupamenettelyyn. Samalla työssä pyritään hahmottamaan näihin eri vaiheisiin pohjautuvia ongelmakohtia, niin oikeudellisia kuin käytännön synnyttämiä ongelmia.

¹ Ekroos, Kumpula, Kuusiniemi & Vihervuori 2012, kohta Alkusanat.

² Rakentaja 2017, kohta Hankkeen aloitus.

³ Kartio 2010, 9.

⁴ Tilastokeskus 2017, kohta Kiinteistön kauppa.

1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja rakenne

Opinnäytetyön tavoitteena on aiheen käsitteiden selventämisen lisäksi noudattaa juridisia oppeja ja avata aihetta myös oikeudellisesta näkökulmasta. Opinnäytetyö koostuu teoreettisesta ja teoriaa tukevasta tutkimuksellisesta osuudesta, joka on toteutettu oikeudellisia tutkimusmetodeja hyödyntäen.

Teoria osuus koostuu lainsäädännöstä ja kattaa yleisimmät työhön liittyvät normistot sekä alaan liittyvät määräykset. Lainsäädännön lisäksi teoria koostuu myös tontin hankinnan ja rakennusluvan hakemisen kannalta keskeisimmistä käsitteistä sekä niiden tarkoituksesta. Teoria osuuden tavoitteena on antaa lukijalle kattava käsitys tontin hankintaan ja rakennusluvan hakemiseen liittyvästä lainsäädännöstä sekä keskeisistä käsitteistä. Lisäksi tarkoituksena on selventää prosessin kulkua ja prosessin sisältöä kokonaisuudessaan aina rakennusluvan myöntämiseen asti.

Opinnäytetyön tutkimuksellinen osuus koostuu teorian ja lainsäädännön avulla kootusta materiaalista, jonka pohjalta on pyritty löytämään työhön liittyviä oikeudellisia ongelmia ja syitä sille, miksi ongelmakohtia on voinut muodostua. Tavoitteena on pyrkiä löytämään sellaisia ongelmia, jotka liittyvät yleiseltä luonteeltaan nimenomaan prosessin keskeisiin vaiheisiin. Lopuksi ongelmakohtiin pyritään löytämään ratkaisuja lainsäädännön ja oman pohdinnan kautta. Työssä ei kuitenkaan ole pyritty ottamaan kantaa lain nykyiseen tilaan tai muihinkaan ajantasaisiin sääntelyihin tai määräyksiin. Ratkaisut tai ehdotukset perustuvat lähtökohtaisesti kirjoittajan omiin tulkintoihin.

Opinnäytetyön lopussa on vielä yhteenveto kokonaisuudesta, sekä kirjoittajan omaa pohdintaa työn tuloksista. Yhteenvedossa on tiivistettynä koko työn osalta aikaansaatu kokonaisuus, sekä siihen liittyvät ratkaisut. Lisäksi työ sisältää myös kirjoittajan omaa arviointia työn onnistumisesta ja siihen liittyvistä tuloksista.

2 Oikeudenalana ympäristöoikeus

Oikeudenalaltaan työ sijoittuu ympäristöoikeuteen, jota voidaan nykyään pitää julkisoikeudellisenä. Ympäristöoikeus sisältää kuitenkin myös siviilioikeuteen kuuluvaa sääntelyä, kuten naapuruus-, esine-, vahingonkorvaus-, rikos-, valtiosäätö- ja kansainvälistä oikeutta. Ympäristölainsäädäntö on viime vuosina kokenut paljon uudistuksia, ja siihen liittyvää sääntelyä on pyritty uudistamaan nykyajan tarpeiden mukaisesti. Suurin osa asumista ja rakentamista koskevasta normistosta nojautuu ympäristöoikeuden sääntelyyn juuri ympäristövaikutuksiensa vuoksi.⁵ Kuten myös Suomen perustuslain (731/1999) toisessa luvussa pykälässä 20 § sanotaan, vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Lisäksi samassa pykälässä todetaan, että julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskaan päätöksentekoon.⁶

Ympäristöoikeus kattaa sisälleen suurimman osan rakentamiseen ja asumiseen liittyvästä sääntelystä ja oikeudenalana se suojelee sekä ympäristöä ja ympäristönkäyttöä. Ympäristöoikeus koostuu normistoista, joiden tarkoituksena on ohjata ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä. Toisin sanoen näiden normistojen tarkoitus on säännellä ihmisen suhdetta ympäristöönsä. Ympäristöoikeus ei lainsäätäjän silmissä ole samalla tavalla verrattavissa muihin oikeudenaloihin ja se voidaan monesti nähdä ongelmallisena. Laaja-alaisuutensa vuoksi kaikilla ympäristöön liittyvillä toimenpiteillä ja inhimillisellä toiminnalla on vaikutuksia ympäristöön. Koska ympäristöoikeuden tarkoituksena on suojella ympäristöä, asettaa luonnonlait toiminnalle tietyt rajat. Pääasiallisesti ympäristöoikeuden sektorilla toimiessa tulee harkinnat tehdä kestävän kehityksen mukaisesti luontoa sekä tulevia sukupolvia suojellen. Oikeudenalana ympäristöoikeus on merkittävässä asemassa tulevien sukupolvien elinoloja ajatellen.⁷

Ympäristöoikeus pitää sisällään ympäristönkäyttöä koskevaa sääntelyä, jonka vuoksi sillä on merkitystä niin tontin hankinnassa kuin rakennuslupaa haettaessa. Siksi ympäristöoikeutta edustaa lähinnä maankäyttö- ja rakennuslaki, jonka pohjalta voidaan suunnitella alueiden käyttöä eli kaavoitusta.⁸

⁵ Ekroos, Kumpula, Kuusiniemi & Vihervuori 2012, kohta Alkusanat.

⁶ Ekroos 2012, 3-6.

⁷ Ekroos 2012, 6-7.

⁸ Ekroos 2012, 10.

Kuten aikaisemmin todettiin, kuuluu ympäristöoikeudenalaan sekä yksityisoikeudellisia, että julkisoikeudellisia piirteitä. Julkisoikeudellisuus näkyy erityisesti tarkoituksena suojella luontoa, kun taas yksityisoikeudellisuus enemmän esineellisemmissä asioissa. Yksityisoikeus voidaan jakaa yleiseen, sekä erityiseen yksityisoikeuteen. Yleiseen yksityisoikeuteen katsotaan kuuluvan muun muassa varallisuus oikeus. Yksi varallisuus oikeuden osa-alue on esineoikeus, jota tässä yhteydessä voidaan tarkastella kiinteän omaisuuden myymisen osalta. Lainsäädännössä tätä oikeutta tarkastellaan lähinnä Maakaaren kautta, jota käsitellään myöhemmin tässä työssä.⁹

3 Prosessin tarkastelu lainsäädännön kautta

Niin kiinteistön hankintaan, kuin rakennusluvan hakemiseen liittyy paljon oikeudellisia seikkoja. Keskeisimpänä lainsäädäntönä voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslakia sekä sen pohjalta koottua ympäristöministeriön rakennusmääräyskokoelmaa. Lisäksi vaikuttavana tekijänä erityisesti kiinteistön ostossa on maakaari.

Seuraavissa kappaleissa käydään läpi työn kannalta keskeisimpien lakien ja määräysten sisältö sekä merkitys työhön liittyvän tutkimuksellisen osuuden kannalta. Kuten aikaisemmin todettiin, rakentamiseen ja erinäisiin lupahakemuksiin liittyy paljon erilaisia sääntelyjä ja määräyksiä. Tässä työssä ei kuitenkaan ole tarkoitus perehtyä kaikkiin yksityiskohtaisimpiin asetuksiin, vaan selventää asian kannalta relevanteimpien lakien sisältö ja tarkoitus.

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan vuonna 2000, syrjäyttäen aikaisemman rakennuslain (370/1958). Vuoteen 1958 valmisteltu ja säädetty rakennuslaki oli suunniteltu ohjaamaan erityisesti uudisrakentamista ja vastaamaan aikansa rakentamisen tarpeita. Rakennuslaki koki kuitenkin lukuisia muutoksia ja ajan myötä myös rakentamisen laatu, ympäristökysymykset, rakennusten pitkäikäisyys ja korjausrakenteiden eristäminen saivat enemmän painoarvoa laissa. Muutoksien lisääntyessä rakennuslainsäädäntöä alettiin pitää myös merkittävänä tekijänä ympäristöpolitiikan ja hyvän elinympäristön muovaamisessa.¹⁰ Myöhemmin uudistusten myötä astui voimaan nykyinen MRL, jonka myötä luovuttiin valtion viranomaisten tehtävästä tarkistaa kuntien kaava ja kaavoitusasiat. Nykyisen lain mukaan velvollisuus kuuluu

⁹ Ekroos, Kumpula, Kuusiniemi & Vihervuori 2012, 3-5.

¹⁰ Hallberg, Haapanala, Koljonen, Ranta & Reinikainen 2015, kohta Johdanto.

kunnan omiin tehtäviin ja lisäksi kuntien tulee varmistaa kuntalaisten mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kunnan kaavoista ja kaavoituksesta.¹¹

MRL:n tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää kestävästä kehitystä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti. Tämä pyritään toteuttamaan järjestämällä alueiden käyttöä ja vaikuttamalla rakentamiseen erilaisin määräyksiin. Lisäksi lain tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. Lain tarkoitus järjestellä alueiden käyttöä ja ohjata rakentamista kuuluu osaksi ympäristönkäytön ohjausjärjestelmän kokonaisuutta. Alueiden käyttöä ja rakentamista ohjaamalla, voidaan vaikuttaa suurelta osin elinympäristön muokkamiseen. Kestävän kehityksen sekä alueiden säilymisen kannalta on elintärkeää tehdä ratkaisuja, joilla on vaikutusta elinympäristön säilymisen edistämiseen.¹²

MRL:n pääasiallisena tavoitteena on suojella ympäristöä ja ottaa vastuuta luonnon suojelemisesta kehityksen ohella. Säädettyä nykyistä MRL:llä, on sen sisältöön vaikuttanut suuresti ympäristöä koskeva perusoikeus. Suomen perustuslain 2 luvun 2 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Lisäksi julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Tämänkaltaisen tarve on syntynyt rakentamisen ja siihen liittyvän suunnitteluideologian kehittyessä ja vaihtaessa suuntaa. Kehittyminen on synnyttänyt myös tarvetta muuttaa lakeja kehitystä vastaavaksi, jotta ristiriitoja voitaisiin ehkäistä. Tämä on kuitenkin toistaiseksi vaikeaa päätöksentekijöille joiden on huomioitava lain tavoitteet ja sisältövaatimukset tehdessään kaavapäätöksiä ja suunnitelllessaan rakennuksia, sekä käsitellessään rakennuslupia.¹³

Lain pohjana on luoda hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Näin ollen lain olemassa ololla pyritään tukemaan hyvää suunnittelua ja luomaan tukevaa pohjaa hyvälle elinympäristölle. Vaikka MRL sisältää tiukkojakin määräyksiä ja sääntelyjä, on niiden varsinainen tarkoitus saada päätöksentekijät punnitsemaan niitä asioita, joilla on oikeasti merkitystä elinympäristön suunnittelussa. Tätä tarkoitusta perustellaan valtakunnallisilla alueiden-käyttötavoitteilla. Näitä tavoitteita ohjaavat terveellisyys, toimivuus, turvallisuus ja viihtyvyys, joita pidetään elinympäristön tärkeimpinä ominaisuuksina sekä lähtökohtana elinympäristön suunnittelussa. Jotta elinympäristön laatua voitaisiin parantaa, on näitä asioita vahvistettava samalla

¹¹ Hyötyläinen 2015, 625-626.

¹² Haapanala 2015 teoksessa Maankäyttö- ja rakennuslaki, kohta Yleiset säännökset.

¹³ Syrjänen 2014, 112-115.

huomioiden eri väestöryhmien erilaiset tarpeet. Puhuttaessa MRL:n tavoitteesta luoda ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä, ei niinkään puhuta yksittäisestä tilanteesta. Kestävällä kehityksen vastaisella toiminnalla ei tarkoita vain maanomistajan elinympäristön heikentymisestä, vaan laajempaa kokonaisuutta, jossa haitta on pidentäjäikäinen ja mahdollisesti peruuttamaton. Tällöin ei voida puhua vain yksittäisestä lisärakennuksesta, joka sattuu osumaan naapurin puolella, vaan suuremmasta kuten maaperään vaikuttavista saasteista joita rakennustyö tai vahingot voivat aiheuttaa työskenneltäessä sopimattomassa ympäristössä tai asiattomin varustein.¹⁴

3.1.1 Rakentamismääräyskokoelma

Rakentamismääräyskokoelmalla tarkoitetaan Suomen ympäristöministeriön ylläpitämää kokoelmaa, johon on koottu MRL:n nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset, erilaiset rakentamismääräykset sekä ministeriön ohjeet. Lisäksi rakentamismääräyskokoelmaan voidaan lisätä muita Suomen valtion viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita rakentamiseen liittyen.

Vuonna 2012 uudistettiin MRL:n rakentamismääräyksiä koskevaa sääntelyä ja laki sisältää enää vain yhden säännöksen Suomen rakennusmääräyskokoelmasta. Rakennusmääräyskokoelman tarkoituksen on selventää MRL:n kokonaisuutta ja siksi siihen kootaan kaikki MRL:n nojalla annetut rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä ministeriön ohjeet. Rakentamismääräyskokoelma on normihierarkian näkökulmasta perustuslain mukaisesti ministeriön asetus, jolle on annettu valtuutus MRL:n 13 §:ssä. Rakentamismääräyskokoelman sisältämät säännökset ja määräykset tulee olla lakia täydentäviä ja niiden tulee kuulua MRL:n soveltamisalan piiriin. Luonteeltaan nämä koskevat ainoastaan rakentamista ja ovat suurimmalta osalta teknisiä. ”Rakentamismääräyskokoelmassa annettuja säännöksiä koskee perustuslain 107 §, jonka mukaan lain tai asetuksen vastaista määräystä ei saa soveltaa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa.”¹⁵

3.2 Maakaari

Maakaari on kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki. MK tuli voimaan vuoden 1997 alussa, uudistaen merkittävästi kiinteistöoikeudellista lainsäädäntöä. Vanhempi, vuoden 1734 maakaari siirtyi hieman yli 250:n vuoden jälkeen oikeushistoriaan,

¹⁴ Syrjänen 2014, 112-115.

¹⁵ Ekroos 2015, 76-77.

tehdn tilaa uudistetulle laille.¹⁶

Kiinteistön kaupan lisääntyessä ja sen ollessa merkittävä oikeustoimi, on myös lainsäädännön mukauduttava vastaamaan tarvetta. MK:n tehtävänä on turvata kiinteistön kauppaan liittyviä oikeudellisia tapahtumia sekä huolehtia kauppaan liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Kiinteistön kaupassa edellytetään kiinteistöjen omistussuhteilta selkeyttä ja julkisuutta. MK:n uudistettu sääntely koskien erityisesti kiinteistön kauppaa on pyritty laatimaan mahdollisimman selkeästi ja vastamaan nykyajan tarpeita kiinteistön kaupassa. Pääasiallisena tavoitteena on tehdä kiinteistön kauppajen osapuolten oikeudet ja velvollisuudet niin hyvin selväksi ettei epäselvyyksiä pääsisi muodostumaan.¹⁷

MK on osaltaan aukollista, jonka vuoksi sen tulkintaan liittyy monia vaikuttavia seikkoja. Esimerkiksi oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuus ovat osaltaan toimineet tärkeässä asemassa tulkinnan kannalta. Myös korkeimman oikeuden ratkaisut ovat ohjanneet merkittävästi tulkintaan liittyviä kysymyksiä ja siksi ne ovat muodostuneet tärkeäksi lainsäädännön puutteellisuuden vuoksi. Lisäksi MK:n tulkintaan liittyy paljon tavanomaisoikeudellisia normeja, jotka ovat myös vaikuttavia tekijöitä lain tulkinnassa. MK on kuitenkin osittain jätetty tulkinnanvaraiseksi liiallisen rajoittamisen välttämiseksi. Tämä tuo kuitenkin osaltaan mukana epäselvyyksiä, mutta toisaalta se antaa tilaa tulkinnanvaraisuudelle tapauskohtaisesti.¹⁸

MK:n tavoite on kuitenkin ohjata kiinteistökaupan peruspiirteitä ja turvata niihin liittyvä oikeussuhteita. Lisäksi MK sisältää sääntelyä koskien kauppasopimusta ja muotomääräyksiä, ostajien ja myyjien oikeuksia ja velvollisuuksia sekä kauppaan liittyvän lainhuudatuksen määrittelmän. Näin ollen se vaikuttaa myös kunnan luovuttamiin tai myymiin tontteihin sekä tähän liittyvään menettelyyn.¹⁹

3.3 Kuntalaki

Vuonna 2015 astui voimaan uusi kuntalaki (410/2015) syrjäyttäen aikaisemman kuntalain (365/1995). Uuden kuntalain tavoitteena on parantaa talouden kestävyyttä, vahvistaa poliittista johtamista ohjaten kuntakonsernin ja kunnan toimintaa, sekä vahvistaa demokratiaa.²⁰

¹⁶ Kartio 2010, 1-2.

¹⁷ Kartio 2010, 9-12.

¹⁸ Kartio 2010, 9-12.

¹⁹ Kartio 2010, 9-12.

²⁰ Valtiovarainministeriö 2017, kohta Uusi kuntalaki voimaan toukokuun alusta.

Kuntalain valmistelun yhteydessä on korostettu kuntalain asemaa kunnallishallinnon peruslakina. Vaikka kuntalaki ei itsessään määritä rakentamista tai suoranaisesti vaikuta menettelytapoihin, on sillä vaikutusta kuntien määräysvaltaan näihin liittyvissä asioissa. Kaikki säännökset, jotka osaltaan koskevat kuntaa ja sen hallintoa tulisi sisältyä kuntalakiin. Säädöshierarkiassa kuntalakia voidaan pitää niin sanotusti tavallisena lakina ja siitä voidaan poiketa tavallisen lain säätämisyjärjestyksen mukaisesti.

Kuntalaki on yleislaki, joka koskee kunnallishallintoa. Kuntalakia voidaan siinä suhteessa pitää erityislakina, että kuntalaki on syrjäytettävissä jos se on ristiriidassa kunnan eri hallinalojen erityislakien kanssa. Samalla kuitenkin kuntalain säännöksillä voidaan syrjäyttää ristiriitaisia hallinnon yleisiä säännöksiä.²¹ Kuntia koskevat normit määritellään kuitenkin PL:n nojalla. PL määrittelee onko tarvetta edellyttää eduskunnan säätämää lakia tai sen riittääkö asetus tai alemmanasteinen normi ohjaamaan kuntien normien asettelua. Tässä on kyseessä toimivallan jaosta eduskunnan hallituksen ja varsinaisten hallintokoneistojen kesken. Kaiken kaikkiaan kuntien hallinnon perusteista sekä kuntien tehtävistä on säädettävä laissa.²²

Kunnan tehtäviin kuuluu muun muassa tontin hankintaan ja rakennuslupahakemuksiin liittyvät toimet ja tehtävät. Myös MRL:n mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta. Alueiden käytön suunnittelulla tarkoitetaan kuntien velvollisuutta käyttää kunnan aluetta alueella asuvien ihmisten hyvinvoinnin edistämiseksi. Suunnittelussa on huomioitava muun muassa riittävät edellytykset asuntotuotantoa varten, edellytykset elinkeinoelämään, palvelujen saatavuus, liikenteen vastuullisen suunnitelmallisuus ja toimivuus sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toiminnallisuus. Näitä edellytyksiä voidaan pitää välttämättömänä tarkasteltaessa kunnan toimintakelpoisuutta tehtäviensä hoitamiseksi.

Jotta kunnat voisivat toteuttaa suunnittelutehtävänsä, tulee kunnilla olla omistuksessaan myynti tai vuokraus tarkoitukseen sopivia kiinteistöjä. Kunnan on myös voitava ostaa kiinteistöjä ulkopuolisilta tahoilta riittävän tarjonnan toteuttamiseksi. Kunnat eivät kuitenkaan voi toimia markkinoilla kilpailutilanteessa. Rajoituksen tarkoituksena on turvata kuntien mahdollisuus maankäyttöpolitiikan harjoittamiseen, johon katsotaan kuuluvan kaavoitusmonopoli ja etuostolain (608/1977) mukainen oikeus kiinteistöjen lunastamiseen kiinteistön kaupassa.²³

Kaavoitusmonopolin mukaisesti kunnat pyrkivät kaavoittamaan omistuksessa olevia maa-alueitansa nostaakseen maan arvoa kaavoitetulla alueella. Etuostolain mukaisesti kunnat taas voi-

²¹ Harjula & Prättälä 2015, 102.

²² Harjula & Prättälä 2015, 95.

²³ Harjula & Prättälä 2015, 851.

vat lunastaa kiinteistöjä virkistys ja suojelutarkoitusta varten. Kunnat voivat myös hakea oikeutta pakkolunastusta varten, jolloin kiinteistöjä voi lunastaa erityisten oikeuksien lunastamista koskevan lain (603/1977) perusteella.²⁴

Kuntalakia voidaankin pitää merkittävänä tekijänä tontin hankintaan ja rakennuslupahakemuksiin liittyvissä toimenpiteissä. Vaikka itse rakentamista ja siihen liittyvää valvontaa säännellään MRL:ssä, on kunnilla suuri vastuu ja velvollisuus asian toteuttamisessa ja prosessin onnistumisessa. Kuntien tulee kaavoittaa alueitaan, tarjota tontteja asukkaille ja huolehtia rakentamisen valvomisesta alueella.²⁵

4 Kiinteistö

Kiinteistöomaisuudella eli kiinteistöllä tarkoitetaan rekisteriin merkittyä rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta.²⁶ Kiinteistöt voidaan jaotella tiloihin, tontteihin, yleisiin alueisiin, valtion omistamiin metsämaihin, erilaisiin suojelualueisiin, lunastusyksikköihin, yleisiin tarpeisiin erotettuihin alueisiin ja erillisiin vesijättöihin, sekä yleisiin vesialueisiin. Kiinteistö määritellään maanpinnan alueeksi, jolle on määritelty omat rajansa. Yleisimmin kiinteistö käsitteenä on kuitenkin tunnettu rakennuksena ja kiinteänä maa-alueena eli tonttina, ja siksi tiloja ja tontteja pidetäänkin tyypillisimpinä vaihdannan kohteina.²⁷

Kun kiinteistön käsitettä tarkastellaan lainsäädännön kautta, tarkoitetaan kiinteistöllä itsestä maanomistuksen yksikköä, jota on kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaan pidettävä kiinteistönä ja siksi se on merkittävä kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain mukaisesti.²⁸ Lisäksi lain mukaan kiinteistö käsitteen katsotaan pitävän sisällään kaikkea alueelle kuuluvia rasiteoikeuksia, kuten tienkäyttöön liittyviä oikeuksia tai esimerkiksi maa-aineksen ottamiseen ja viemärijohdon sijoittamiseen liittyviä oikeuksia.²⁹

Kiinteistön eli tässä työssä tontin hankinnalla tarkoitetaan tontin vuokraamista tai ostamista omakseen. Vaikka monilta osin vuokratontin ja oman tontin hankinnassa toimitaan samantapaisella menettelyllä, tarkastellaan tässä työssä menettelyä enemmän oman tontin ostamisen näkökulmasta. Tontin hankintaan voi kuulua useampia eri menettelytapoja, mutta periaatteelta prosessi on samantapainen. Suurin ero tontin hankinnassa tulee kuitenkin siinä, oste-

²⁴ Harjula & Prättälä 2015, 851.

²⁵ Majamaa 2015, 114-117.

²⁶ Kasso 2014, 1-2.

²⁷ Karttunen, Laasanen, Sippel, Uitto & Valtonen 2014, teoksessa Juridiikan perusteet 220-221

²⁸ Maanmittauslaitos 2017, kohta Kiinteistörekisteri.

²⁹ Kasso 2014, 1-2.

taanko tontti suoraan yksityiseltä maanomistajalta, jolloin lainsäädännön merkitys ja eri lainkohdissa määritellyt säännökset on huomioitava erityisen tarkasti kahden yksityisen henkilön kaupankäynnissä. Jos tontti taas ostetaan kunnalta, kuuluu osa kauppaan liittyvästä vastuusta myös kunnalle.³⁰

Kunnat ja kaupungit tarjoavat eri vaihtoehtoja tontin hankintaan ja useimmissa tapauksissa kunnat ja kaupungit pyrkivät pysymään kysynnän mukana. Esimerkkinä voidaan pitää Hyvinkää, joka on pyrkinyt laajentamaan tarjontaansa sekä palveluiden että asuinalueiden lisäämisellä. Hyvinkää on laajentanut asuinalueitaan viimeisten vuosien aikana kolmelle uudelle alueelle ja neljäs ja uusiin Palojoen varsi valmistui hakua varten keväällä 2017. Kysyntä on yleisesti kiinni kaupungin kasvusta ja kasvun suunnittelusta.³¹

Tontin hankintaan liittyy useita vaikuttavia asioita riippumatta siitä, ollaanko tonttia hankkimassa yksityisen vai julkisen sektorin kautta. Vaikka tontti löytyisi mieleiseltä sijainnilta läheltä palveluja, työpaikkaa ja kouluja, samalla vaikuttaen sopivalta maaperältä rakentamista ajatellen, on alueen arvioinnissa huomioitava myös aluetta koskevat määräykset. Määräykset vaikuttavat tontin käyttämiseen ja rakentamiseen ja siksi ne on hyvä huomioida laajemmassa suunnitelmassa. Erityisesti yksityiseltä ostettaessa on syytä kääntyä asiantuntijoiden tai kunnan rakennustarkastajan puoleen, jotta mahdolliset rakentamista estävät seikat saadaan selvitettyä ennen ostohetkeä. Kunnalta tonttia hankittaessa taas on syytä tarkistaa tontin rakennusmahdollisuudet sekä aluetta koskevat tulevat muutokset ja aluetta koskevat suunnitelmat. Tontin hankinnassa turha kiirehtiminen voi koitua kohtaloksi ja kuten monessa isommassa hankinnassa on kyseessä jopa useita vuosia kestävästä suunnitelmasta ja asiassa kannattaa luottaa oman vaiston lisäksi asiantuntijoiden neuvoihin.³²

4.1 Kiinteistön hankintaan liittyvä menettely

Kiinteistön eli tontin hankinta alkaa luonnollisesti seulomalla läpi halutun asuinalueen tarjonta. Kun sopivia tontteja on löytynyt yksi tai useampi, on syytä kääntyä ulkopuolisen asiantuntijan apuun. Tällä tavalla toimiessa voidaan varmistaa alueen säännösten ja määräysten laatu ja varmistaa tontin sopivuus ostajien tarpeita vastaavaksi. On kuitenkin hyvä huomioida, etteivät yksityiset myyjät välttämättä ole perillä ajantasaisista myymäänsä maa-aluetta koskevista rakennusmääräyksistä.³³

³⁰ Kasso 2014, 1-2.

³¹ Hyvinkään kaupunki 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

³² Rakentaja 2017, kohta Hankkeen aloitus.

³³ Rakentaja 2017, kohta Hankkeen aloitus.

Hankittaessa tonttia kaupungin tai kunnan kautta, tulee huomioida jokaisen kunnan erilainen menettely tontin hankinnan suhteen. Julkisen hallinnon peruspalveluita tuottavina toimijoina, kunnilla on suuri rooli kiinteistöjen omistajina. Luovuttamalla tontteja kunnat voivat toteuttaa omia asunto- ja elinkeinopoliittisia tavoitteitansa. Tämä perustuu kuntalain pykälään 1 §, jonka mukaan kunnan on edistettävä asukkaidensa hyvinvointia sekä tuettava asumisen oman toimisen järjestämisen edistämiseksi. Kunnilla on itsehallinto ja ne pyrkivät toteuttamaan lainmukaisesti kunnille säädettyjä tehtäviä. Laissa ei kuitenkaan ole erillistä mainintaa, miten kuntien ja kaupunkien tulisi menetellä tontin luovutuksessa ja tästä syystä eri kunnilla on erilaiset tapansa.³⁴ Tämä on kuitenkin tärkeä seikka tonttia hankittaessa ja ostajan tulisi selvittää huolella oman kuntansa käytäntö asiassa. Lisäksi kunnan eri alueilla voi esiintyä eroavaisuuksia tontin hakuun liittyvissä yksityiskohdissa. Ohjeet hakua varten tulisi löytyä haettavan kunnan kotisivuilta tai suoraan ottamalla yhteyttä kuntaan.³⁵

Nykyään monet kunnat ja kaupungit, kuten myös Hyvinkää ovat siirtyneet sähköiseen hakemukseen tonttien suhteen. Tontin haku alkaa lähettämällä hakemus kunnalle. Hakemuksen tarkoituksena on selvittää hakijan/hakijoiden tiedot, nykyinen asumistilanne, sekä tontin hankinnan tarkoitus ja rakennussuunnitelmat. Tällä tavoin kunta voi tarjota hakijoille sopivaa tonttia. Ero tontin hankintaan yksityiseltä ja julkiselta tuleekin siinä, että vain yksityiseltä haettaessa hakija voi tarkasti tietää tontin sijainnin ja rajat ennen virallista kaupantekoa. Kunnilla on usein laajempi tarjonta ja näin ollen sopivia tontteja voi löytyä useampia.³⁶

4.1.1 Ulkoiset välittäjät kiinteistön hankinnassa

Kiinteistön hankinnassa ja kiinteistökaupoissa esille nousee usein erilaiset välityspalvelut ja kysymys asiamiehen tarpeesta. Lainsäädäntö sisältää tarkat muotomääräykset kaupan tekoon liittyen ja selvän säännön mukaan kauppa ei voida pitää pätevänä, jos lain säännöksiä ei ole noudatettu. Säännökset on pyritty laatimaan niin, että osapuolet voivat toimia ilman asiamiestä. Lain mukaan ainoa kauppaan tarvittava ulkopuolinen taho on kaupanvahvistaja, jonka tarkoituksena on tarkistaa kaupan todella tapahtuneen.

Vaikka erillistä asiamiestä ei tarvita, voi kiinteistövälittäjän käyttäminen kuitenkin osoittautua eduksi. Vaikka välittäjä olisikin valittu myyjän toimesta, on tämä myös ostajan etu. Lain mukaan kiinteistövälittäjän tulee joka tapauksessa valvoa sekä myyjän että ostajan etua vä-

³⁴ Matilainen 2012, 11-12.

³⁵ Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

³⁶ Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

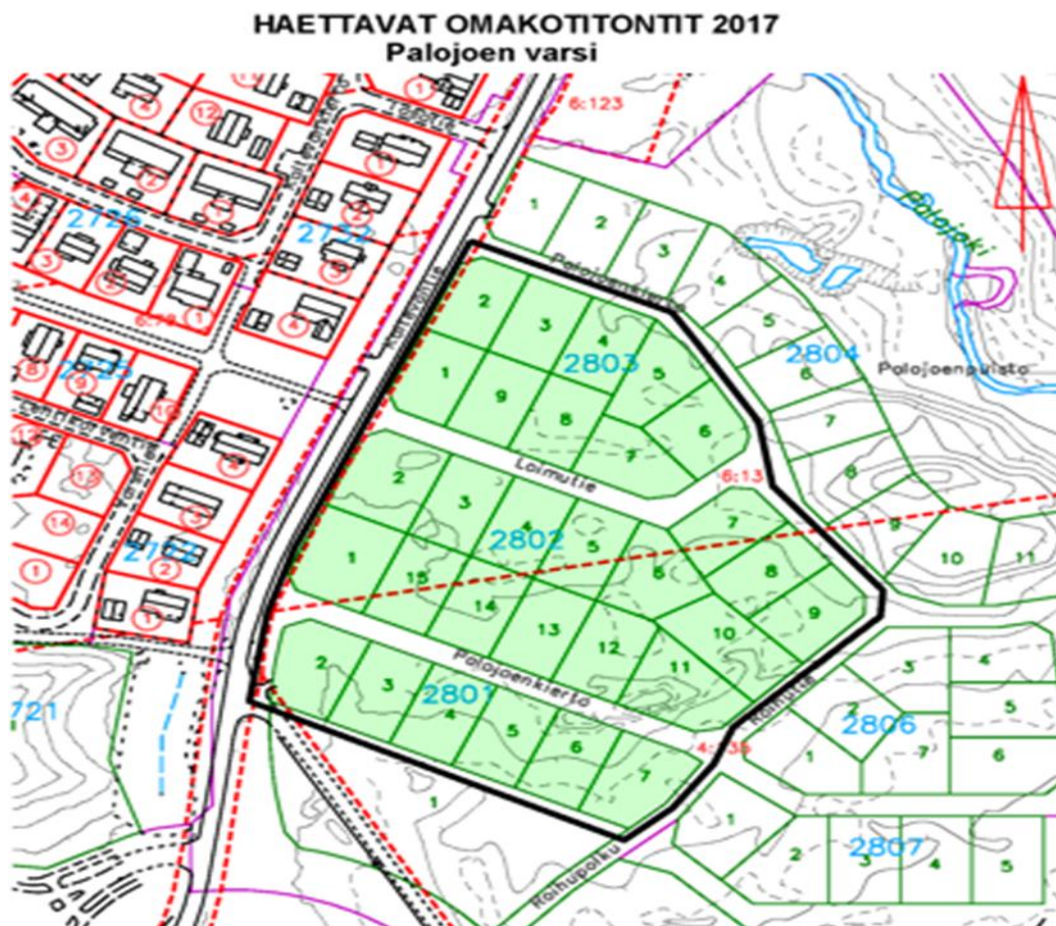
littämättä siitä, kenen toimesta välittäjä on kaupassa mukana. Samalla kiinteistövälittäjä toimii kaupanvahvistajana ja auttaa tarvittaessa omalla asiantuntijuudellaan kaupan sopimusehtoja laadittaessa.³⁷

4.1.2 Tontin hakeminen ja hakuaika

Tontin hankinta tapahtuu joko ostamalla tai vuokraamalla tontti yksityiseltä maanomistajalta tai hakemalla vuokra tai myynti tonttia sen kunnan tai kaupungin kautta, josta kiinteistö halutaan. Esimerkkinä Hyvinkään vuonna 2014 vuodelle julkaistu ohje Metsäkaltevan kaupungin osan Kravunrinteen alueelta. Jokaiselta alueelta, josta tonttia voi hake julkaistaan erillinen aineisto. Aineisto voi sisältää muun muassa esittelyn tontista, alueen asemakaavan sekä tietoa tonttien sijainnista ja varaamismahdollisuudesta. Samalla julkaistaan myös lomake, jonka pohjalta hakemus tontin hankinnasta tehdään. Hyvinkään kaupunki on erikseen ilmoittanut, että samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen. Lisäksi kaikki Hyvinkäällä jäljellä olevat tontit ovat kaikkien haettavissa ja että kaikki hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.³⁸

³⁷ Maanmittauslaitos 2017, kohta Kaupanvahvistajan ohjeet.

³⁸ Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.



Kuvio 1: Hyvinkään Palojoen varressa haettavissa olevat asuintontit. Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

Kunnat ja kaupungit eivät välttämättä erikseen ilmoita tontteja koskevia hakuaikoja ja tämä voidaan varmasti selittää aikaisemmin tässä kappaleessa mainitun perusteella. Kun tontit ovat jatkuvasti kaikkien saatavilla, tulee hakemuksia useita ja käsittelyajat pitenevät. Vaikka hakemukset käsitelläänkin saapumisjärjestyksessä, on hakemusten seasta seulottava ne joiden tarpeita kyseiset tontit vastaavat eniten kuitenkin loukkaamatta kenenkään oikeuksia. Käsittelyajat voivat vaihdella runsaasti tarjonnan ja ostohalukkuuden mukaan. Yleisesti tonttien hakuun on kuitenkin varattu jokin määräaika mihin mennessä hakemus tontin varaamisesta on toimitettava kunnalle.³⁹

³⁹ Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

4.1.3 Tontin luovutus ja ehdot

Tontti luovutetaan aina tietyssä luovutusmuodossa. Luovutusmuotona voi olla tontin hakijan hakemuksessa ilmoitettu myynti tai vuokraus. Varausmenettelyn johdosta tämä ilmoitus on sitova. Luovutusmuodon ohessa tontin varaamiseen liittyy myös tietynlainen menettely ja varausehdot. Vaikka tonttien luovutusehdot ja menettely voivat vaihdella kunnittain, ovat pääpiirteet kuitenkin kaikkialla samat. Esimerkkinä Hyvinkään kaupunki listaa tontin luovutusehdoissaan, että hakijan tulee selvästi hakemuksessaan ilmoittaa tontin käyttötarkoitus. Tämän jälkeen hakijat ryhmitellään valintansa perusteella niihin ketkä haluavat ostaa tontin ja ketkä vuokrata. Tämän perusteella kaupungin tekninen lautakunta suorittaa arvonnän ensisijaisesti tontin ostajien kesken. Tällä tavoin kaupunki ilmoittaa selvästi ehdoissaan tonttien olevan ensisijaisesti niitä varten, jotka ovat valmiita ostamaan tontin itselleen. Ehdoissa listataan myös yleisesti varauksen vahvistamisesta, varausmaksusta, varauksen raukeamisen ehdoista ja luovutuskirjan allekirjoituksesta sekä rakennusoikeudesta.⁴⁰

Ehtojen tarkoitus on selventää hakijalle tämän oikeudet ja tarkentaa mahdollisuuksia tonttia haettaessa. Ja kuten kaikkien ehtojen myös kunnan ilmoittamat tontin luovutukseen liittyvät ehdot on oltava lainmukaisia, eivätkä ne saa loukata kenenkään oikeutta. Ehtoja ei kuitenkaan ole suoranaisesti määritelty tai eritelty laissa yksityiskohtaisesti ja siksi päävastuu onkin kunnalla.⁴¹

4.2 Kaupan vahvistaminen

Maakaaren mukaan kaupan vahvistamisella tarkoitetaan lain edellyttämää vahvistusta sille, että kauppa on toteutettu lain tarkoittamin edellytyksin. Kaupanvahvistajan tulee olla erillinen kaupan kannalta puolueeton taho. Kiinteistön kaupassa edellytetään tiettyä määrämuotoa ja tämän vuoksi kauppa tulee aina tehdä kirjallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Lisäksi kauppakirjan tulee olla yhtä aikaa molempien osapuolten sekä vahvistajan nähtävänä ja allekirjoitettavana.

Maakaareissa todetaan myös, että kiinteistön kaupassa todistajan tehtävän lisäksi kaupanvahvistajan tehtävänä on tarkistaa ostajan ja myyjän henkilöllisyydet sekä heidän muodollinen pätevyytensä osana kaupan osapuolia. Samalla kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu tarkistaa kauppakirjan kelvollisuus ja katsoa sen täyttävän uuden MK:n vaatimukset. Kauppakirjan määrämuodon edellytyksenä on, että kauppakirjaan merkitään kaikki kaupan kannalta merkittävät

⁴⁰ Hyvinkää 2017, kohta Omakoti- ja pientalotontit.

⁴¹ Ks. Liite 1

asiat sekä kaikki kauppaan liittyvät kauppaehdot. Tämän ohessa kaupanvahvistaja toimii myös ilmoittajana kaupan ja viranomaisten välillä ja näin ollen hänen tulee tehdä ilmoitus kaupasta viranomaisille kauppojen kirjausta ja tilastointia varten.

Kaupanvahvistajan tulee toimia asianmukaisessa asemassa voidakseen toimia kaupanvahvistajana. Jos kauppa toteutetaan ilman kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnäoloa tai kaupanvahvistajaa, on luovutus mitätön. Näin ollen ostaja ei voi saada lainhuutoa kiinteistöön.⁴² Laki kaupanvahvistajista (573/2009) määrittelee kaupanvahvistajana toimivan tehtävän asemakohtaisesti. Lain 1 § mukaan kaupanvahvistajan tehtävä perustuu virka-asemaan, joka osaltaan jo määrittelee henkilön sopivuuden tehtävään. Erinäisten virkamiesten lisäksi tehtävään sopii myös maanmittauslaitoksen virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, sekä konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitetut ulkomaan edustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät. Myös kaupanvahvistajaa koskevat tietyt soveltuvuusedellytykset, jolloin sopimattomuus voidaan todeta vaikka tehtävä olikin myönnetty.

4.3 Lainhuudatus

Maakaaren mukaisesti lainhuudon tarkoituksena on antaa kiinteistön omistajalle lainvoimainen omistusoikeus kirjaamalla se kiinnitysrekisteriin. Lainhuutoa on haettava aina kun kiinteistö, kiinteistön määräala tai määräosa vaihtaa omistajaa. Lainhuuto on maakaaren mukaan määritelty jokaisen velvollisuudeksi. Lainhuutoa on haettava kiinteistölle, määräosalle tai määräalan saannolle. Lainhuudatusvelvollisuus on yleinen ja se on tehtävä riippumatta saantotavasta tai henkilön asemasta. Lisäksi lainhuudatusvelvollisuus koskee kaikkea kiinteää omaisuutta laadusta ja kiinteistön käyttötarkoituksesta riippumatta.⁴³

Lainhuudon saaminen edellyttää hakemusta. Hakijan tulee olla kiinteistön luovutuksensaaja ja hänen tulee hakemuksessaan pyytää lainhuudon myöntämistä saamaansa kiinteistöön. MK 21:1:n mukaan hakijan tulee hakemuksen yhteydessä esittää selvitys saadusta kiinteistöstä ja sen pätevyydestä. Hakemusprosessin aikana tarkoitus on selvittää oikeustoimien muodollinen pätevyys. Lisäksi lainhuudatuksen yhteydessä selvitetään muut mahdolliset kiinteistön saamiseen liitettävissä olevat seikat, kuten kunnan etuosto-oikeus ja verotus. Hakemuksessa tarkeintä on luonnollisesti hakijan henkilötietojen ja saatavan kiinteistön tarkkojen tietojen selvittäminen. Tärkeimpänä hakemuksessa on kuitenkin tuoda ilmi lainhuudon hakeminen. Lainhuuto hakemus esitetään yleensä kirjallisena ja hakijan allekirjoittamana.⁴⁴

⁴² Maanmittauslaitos 2017, kohta Kaupanvahvistajan ohjeet.

⁴³ Kartio 2010, 221-222.

⁴⁴ Ks. Liite 2 Lainhuutohakemus.

Haku tulee tehdä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden muutoksesta ja se tulee vahvistaa kauppaan liittyvillä asiakirjoilla, kuten allekirjoitetulla kauppakirjalla. Jos lainhuutoa tai hakemusta siitä ei tehdä määräajassa, kiinteistön hankinnan yhteydessä maksettava varainsiirtoveron määrä korottuu.⁴⁵

5 Rakennuslupa ja asemakaava

Kun tontin sopivuus on varmistettu, tulee ajankohtaiseksi rakennusluvun hankinta. Ennen itse rakennuslupaan liittyvän menettelyn käsittelemistä on hyvä selvittää mitä rakennusluvalla tarkoitetaan ja miksi sitä ylipäättään tarvitaan. Kiinteistöä hankkiessa on useimmilla mielessään tontin hyödyntäminen rakennustarkoitukseen. Ennen kuin kiinteistölle kuitenkaan voidaan rakentaa mitään yli viittä neliometriä suurempaa rakennusta tai rakennelmaa, on kiinteistöä varten saatava erillinen rakennuslupa. Rakennusluvun lisäksi rakennusten suunnitteluun ja sijoittamiseen vaikuttaa kaupunkikuvallinen suunnitelma.⁴⁶

Rakennuslupa perustuu MRL:n 125 §, jonka mukaisesti kaikkeen rakennuksen rakentamiseen liittyvään on haettava rakennuslupaa. Lisäksi kaikkeen rakentamiseen ja laajentamiseen verrattavissa oleva työ, kuten suuremmat korjaus- ja muutostyöt edellyttävät lainmukaisesti rakennusluvun hankintaa. Tämä ei kuitenkaan koske pieniä pintaremontteja, kuten esimerkiksi talon maalausta, parketin asennusta tai uuden keittiön asentamista. Kaikkeen rakentamiseen liittyvästä tulee kysyä oman kuntansa rakentamisesta vastaavalta taholta tai rakennustarkastajalta. Rakennusluvut ja niihin liittyvät toimenpiteet vaihtelevat suuresti eri kunnissa ja kaupunkeissa. Lisäksi erilaiset kiinteistöt tarvitsevat aina omanlaiset lupansa, tämän vuoksi on vaikea vetää yhtenäistä linjaa tai mallia siitä millaisella tontilla saa rakentaa.⁴⁷

Rakennusluvun tarkoituksena on varmistaa suunnittelun ja rakentamisen toteutuvan ajankohtaisten säännösten ja määräyksien mukaisesti. Rakennusluvut, toimenpideluvat, purkamisluvat ja maisematyöluvut haetaan yleisesti paikalliselta rakennusvalvontaviranomaiselta.⁴⁸ Rakennusluvun hakijan on oltava rakennuspaikan haltija eli useimmiten kiinteistön omistaja, mutta myös hallintasopimuksen mukainen yhteisomistaja voi sopimuksensa mukaisesti hakea itsenäisesti rakennuslupaa hallinta-alueelleen.⁴⁹

⁴⁵ Maanmittauslaitos 2017, kohta Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.

⁴⁶ Harjavallan kunnan sivut 2017

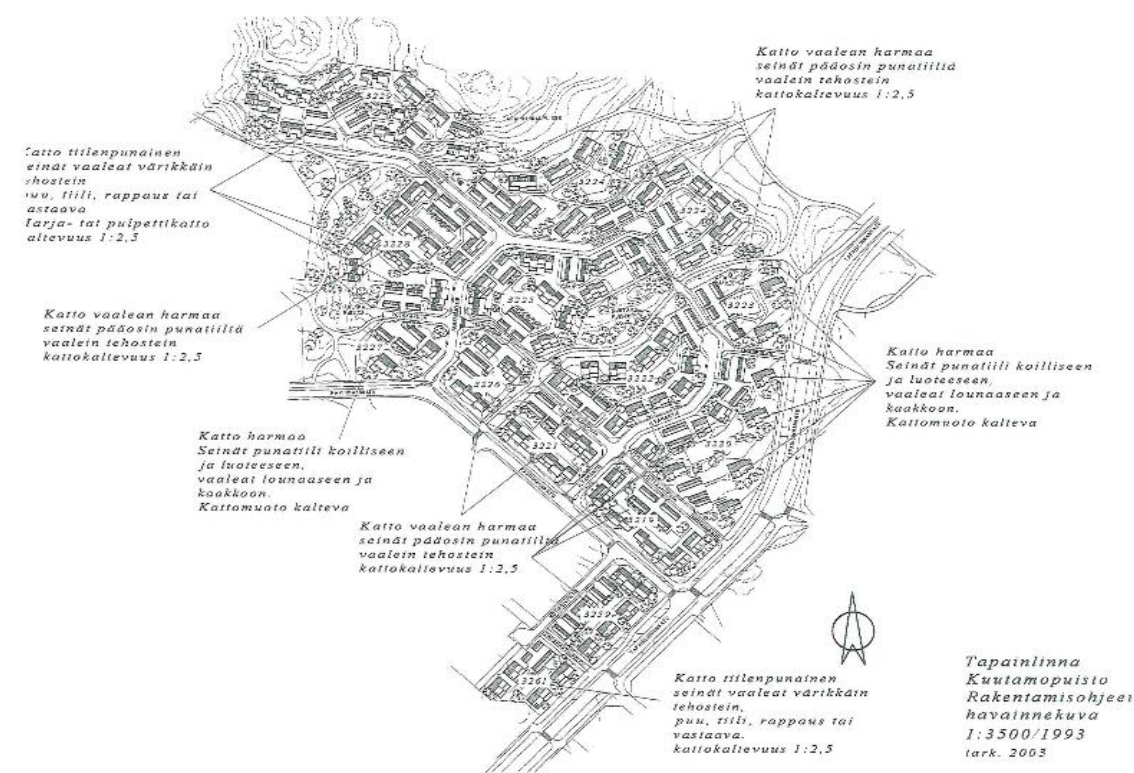
⁴⁷ Ympäristö 2017, kohta Maankäytön ja rakentamisen luvat.

⁴⁸ Rakennuslupa 2017, kohta Viranomaisluvut.

⁴⁹ Kasso 2014, 141.

Kuten työssä aikaisemmin todettiin, rakennuslupa- ja rakennushankkeisiin vaikuttaa usein myös kaupunkikuvallinen suunnitelma. Tämä suunnitelma on kuitenkin yleisemmältä nimeltä tunnettu kaava-asiana tai asemakaavana. Asemakaavan tarkoituksena on kartoittaa asuinalueen ominaisuuksia ja selvittää millaisia rakennuksia alueelle voidaan rakentaa. Asemakaava määrittelee alueen rakennusten sijainnin, koon ja käyttötarkoituksen. Asemakaavan vaikutus rakennusluvan saamiseen on merkittävä vain siltä osin, että rakennusluvan on noudatettava alueen asemakaavaa.⁵⁰

Esimerkkinä tästä voidaan käyttää Hyvinkään kaupungin Tapainlinnan Kuutamopuiston aluetta varten tehtyjä rakennusohjeita. Ohjeessa kuvaillaan aluetta asuinalueena ja sen tarkoituksena on osoittaa, millaisille rakennuksille alue on suunniteltu. Kaavan mukaisesti on myös noudatettava esimerkiksi kerrosten lukumäärää ja huomioitava rakennusten lähellä olevat virkistysalueet. Kaavan tarkoituksena on kartoittaa kaikki osa-alueet rakennusten väristä kasvillisuuteen ja jätehuoltoon. Yhtenäisillä linjoilla pyritään omalta osaltaan vaikuttamaan alueen kestäväan kehitykseen ja viihtyvyyteen.



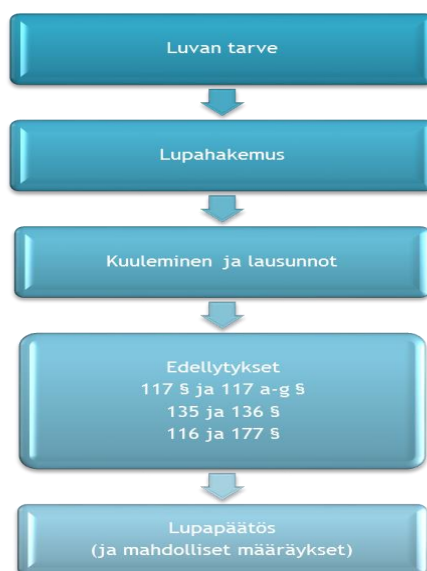
Kuvio 1: Havainne kuva Hyvinkään kuutamopuiston asemakaavasta.

⁵⁰ Hyvinkää 2017, kohta Kaavoitus.

Nykyään monet kunnat ja kaupungit, kuten myös Hyvinkää ovat siirtyneet sähköiseen hakemukseen tonttien suhteen. Tontin haku alkaakin lähettämällä hakemus kuntaan. Hakemuksen tarkoituksena on selvittää hakijan/hakijoiden tiedot, nykyinen asumistilanne, sekä tontin hankinnan tarkoitus ja rakennussuunnitelmat. Näin kunta voi tarjota hakijoille sopivaa tonttia. Ero tontin hankintaan yksityiseltä ja julkiselta tuleekin siinä, että vain yksityiseltä haettaessa hakija voi tarkasti tietää tontin sijainnin ja rajat ennen virallista ostoa. Kunnilla on usein laajempi tarjonta ja näin ollen sopivia tontteja voi löytyä useampia.⁵¹

5.1 Rakennuslupamenettely ja lupaharkinta

Haettaessa MRL:n mukaista rakennuslupaa, toimenpidelupaa, maisematyölupaa tai lupaa rakennuksen purkuun, on hakemus tehtävä kunnan rakennusviranomaisen kautta. Rakennusviranomaisella ei kuitenkaan ole täysin vapaata harkintavaltaa sen suhteen, onko hakijalle myönnettävä lupa vai ei. Viranomaisen ratkaisua sitovat erilaiset kaavamääräykset, rakennusjärjestystä koskevat määräykset sekä erilaiset rakennuskiellot. Rakennuslupaa tulee hakea kirjallisesti ja hakemus on tehtävä joko omistajan tai hänen valtuuttamansa henkilön toimesta. Rakennusluvut ovat hyvinkin yksilöllisiä ja siksi niitä varten ei löydy mitään yhtenäistä kaavaa tai perustetta jolla rakennusluvan saaminen voitaisi varmistaa.⁵²



Kuvio 3: Rakennuslupamenettely (Majamaa 2015, 846.)

⁵¹ Hyvinkää 2017, Omakoti- ja pientalotontit

⁵² Kasso 2014, 147-151.

Rakennuslupan saaminen vaatii sekä hakijalta, että viranomaiselta paljon. Tämän vuoksi hakijan on hyvä valmistautua tilanteeseen jo kiinteistön oston harkintavaiheessa. Kuten esimerkiksi Hyvinkään kaupungin tonttien luovutusehdoissa mainittiin, on varaus sitova kunnes varausmaksu on hoidettu. Tonttia ei voida enää vaihtaa sen puitteissa, ettei tontin rakennusmahdollisuus vastaa kuvitelmia. Kunnan tai kaupungin kautta tonttia hankittaessa harvemmin kuitenkaan tulee tilanteita, joissa rakentaminen tontille olisi mahdotonta. Yksityiseltä toimijalta tonttia hankittaessa on kuitenkin huomioitava tämä mahdollisuus ja selvitettävä tarvittaessa viranomaiselta tontin todellinen käyttömahdollisuus. Yksityisestä poiketen kunnat ja kaupungit eivät tarjoa yksityishenkilölle tontteja, joissa rakentaminen olisi jostain syystä täysin mahdotonta, sillä tontit on suunniteltu kaupungin vastaavan lautakunnan toimesta ja yleisesti tarkoitettu asumista varten. Sen vuoksi kunnilla ja kaupungeilla on tapana ilmoittaa alueen tonteille sopivat rakennusalat, joiden perusteella tulevan rakennuksen suunnittelu on huomattavasti helpompaa. Asia kannattaa kuitenkin tarkistaa paikalliselta rakennusviranomaiselta, jotta todellinen rakennusala vastaa suunnitellun rakennuksen kokoa ja että rakennusoikeuden pinta-ala kattaa myös asuinrakennuksen lisäksi mahdolliset lisärakennukset kuten erilliset autotallit, piharakennukset ja terassit.⁵³

Haettaessa rakennuslupaa kannattaa luottaa asiantuntijoiden apuun. Tontin hankintaan ja tontille rakentamiseen liittyy monia eri vaiheita, joissa ulkopuoliseen osaamiseen turvautuminen on välttämätöntä. Vaikka rakentamisen hoitaisikin itse perustustöistä listojen asennukseen, voi ulkopuolinen apu toisinaan osoittautua välttämättömäksi. Suomessa on monenlaisia eri säädöksiä ja määräyksiä rakentamisen eri vaiheisiin liittyen ja siksi on erityisen tärkeää hakea tarvittavat luvat. Viranomaisilta on hyvä tarkistaa alueen määräykset ja aluetta koskevat kaava-asiat. Alueen asemakaava vaikuttaa kaikkeen rakentamiseen ja siinä on ilmoitettu tarkasti aluetta koskevat määräykset, joita alueella tulee noudattaa. Jos näitä määräyksiä ei huomioida jo suunnitteluvaiheessa voi rakennuslupan saaminen keskeytyä jo alkuvaiheessa. Viranomaisten lisäksi kannattaa hyödyntää erityisosaamista ja ammattitaitoa asiantuntijoiden toimesta.⁵⁴

Rakennuslupaa haettaessa ratkaisevaa on miten ja millaiseksi tuleva rakennus on suunniteltu ja tämän vuoksi luvan saamista voi helpottaa käyttämällä esimerkiksi pää-, LVI- ja rakennesuunnittelijaa, jolloin rakentamiseen liittyvät määräykset toteutuvat ammattilaisten toimesta. Suunnittelijoiden vastuulla on näin myös alueen kaavojen ja määräysten noudattaminen. Myös varsinaisten lupahakemusasiakirjojen laatiminen sekä tarvittavien kaavakkeiden täyttäminen kannattaa luovuttaa pääsuunnittelijalle tehtäväksi. Näin suunnittelija saa myös

⁵³ Kasso 2014, 147-148.

⁵⁴ Syrjänen 2014, 751-766.

selvän käsityksen siitä millaisia mahdollisia puutteita suunnitelmissa voi ilmetä ja miten niitä voidaan ehkäistä. Koska lupien hakemisella haetaan vain sitä, että kaikki sujuisi määräysten ja säädösten mukaan on vain hakijan etu käyttää ulkopuolista apua suunnittelussa ja näin nopeuttaa omaa rakennuslupan saamiseen liittyvää prosessia.⁵⁵

On tärkeää huomioida, että jo ennen tontin lopullista hankintapäätöstä on otettava yhteys rakennusvalvontatoimistoon. Tätä kautta on mahdollista saada tietoa omaan rakennushankkeeseen liittyvistä rajoittavista säädöksistä ja määräyksistä. Tämän tarkoituksena on selvittää ja hakea tarvittavat viranomaisluvut riittävissä ajoin ilman, että rakennushanke viivästyisi tai keskeytyisi. Kattavalla ja kunnollisella suunnitelmalla on suuri merkitys tontin ostoon ja rakentamiseen liittyvässä prosessissa. Siksi onkin suositeltava käydä tarpeellisia ja alustavia neuvotteluita viranomaisten kanssa jo projektin suunnitteluvaiheessa. Tällä tavoin prosessiin liittyvää lupamenettelyä voidaan huomattavasti nopeuttaa. Pahimmassa tapauksessa tontin suunnittelussa on jätetty huomioimatta tärkeitä seikkoja kuten poikkeuslupa ja näin ollen tontti voi olla hankittuna turhaan, kun poikkeuslupan vuoksi rakennuslupa jää myöntämättä. Rakennushankkeen sujuminen ja onnistuminen edellyttävät tiivistä yhteistyötä kaikkien osapuolten välillä.⁵⁶

5.1.1 Naapureiden kuuleminen

Ennen virallista rakennuslupaa on edessä vielä mahdollisten naapureiden kuuleminen asiassa. Tämä perustuu MRL:ään, jonka mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on tiedotettava naapureille. Kuulemisen voi suorittaa viranomainen tai mahdollisesti itse luvanhakija. Asiasta ei ole tarkempaa määräystä ja kustannusten kannalta järkevintä on, että luvanhakija itse suorittaa kuulemisen. Jos luvanhakija suorittaa kuulemisen itse, on hänen otettava vastuu siitä, että kuulemisprosessi on suoritettu oikein. Kuulemisen yhteydessä on esitettävä asianmukaiset piirustukset oikeanlaisina ja kokonaisuudessaan. Lisäksi kuulemisessa naapureille on annettava asianmukainen mahdollisuus ilmaista mielipiteensä esitettyjen piirustusten pohjalta. Lain mukaan kuultaviksi naapureiksi katsotaan kaikki viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat sekä haltijat. Naapurien kuulemisen lisäksi rakennushankkeesta on yleisesti tiedotettava rakennettavalla paikalla.⁵⁷

⁵⁵ Syrjänen 2014, 760-766.

⁵⁶ Majamaa 2015, 860-863.

⁵⁷ Syrjänen 2014, 760-761.

5.1.2 Viranomaisen rooli lupahakemuksessa

Rakennuslupahakemuksissa rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu varmistaa rakentamiseen liittyvien säännösten- ja määräysten toteutuminen. Kun rakennus on vasta suunnitteluvaiheessa, on rakennusvalvonnan toteutettava tehtävänsä ennakkolupajärjestelmällä, tarkastamalla rakennussuunnitelmat ja tarvittaessa vaadittava erikoissuunnitelmia. Valvonta painottuu pääasiassa keskeisten turvallisuus- ja terveellisyysnäkökohtien tarkkailuun sekä suunnittelun yleiseen tilaan. Viranomaisten tavoitteena on tehdä jatkuvaa yhteistyötä luvanhakijan kanssa sekä edetä asetettujen tavoitteiden mukaisesti ennen virallisen päätöksen tekemistä. Onnistuneen luvanhaun kannalta merkittäviä seikkoja on monia. Viranomaiset suosittelevat, että hakija toimisi hyvissä ajoin hakemisen suhteen, jotta prosessi ei hidastuisi tai häiriintyisi. Lisäksi luvanhakuun suositellaan varattavan reilusti aikaa ja etukäteen huolella pohdituilla suunnitelmilla voidaan ehkäistä mahdollisten viivästysten ilmaantuminen. Kun hakijalle ja rakentamiselle on myönnetty rakennuslupa, on viranomaisen ainoa tarkoitus ohjata suunnittelua rakennuslupan ehtojen mukaisesti.⁵⁸

5.1.3 Lupamenettely ja sähköinen hakemus

Kuten aikaisemmin todettiin, ovat monet kunnat ja kaupungit jo siirtyneet sähköisiin lupahakemuksiin, niin rakennus- kuin muissakin luvanvaraisissa hakemuksissa. Esimerkkinä myös Hyvinkään kaupunki on siirtynyt käyttämään sähköistä lupapiste palvelua osittain nopeuttaakseen ja helpottaakseen vireille tulevien hakemusten käsittelyä.⁵⁹

Sähköisen palvelun käytöllä on pyritty tehostamaan rakennuslupan hankintaa prosessina, sekä parantamaan vuorovaikutusta keskeisten osapuolten kanssa. Tämä väite perustuu yksinkertaisesti siihen, että luvanhakija voi viranomaisen toimistossa käymisen sijaan lisätä tietoa hankkeestaan sähköisesti ja esittää kysymyksiä juuri hänelle sopivana ajankohtana, näin säästäen selvästi aikaa sekä molempien osapuolten resursseja. Lisäksi sähköisesti täytetty hakemus selkeyttää hakemuksen käsittelyä viranomaisessa, kun kaikki hakemukset saapuvat samassa muodossa. Vaikka lupahakemuksen voi tehdä sähköisesti, on tärkeä huomioida myös muut vaiheet luvanhankintaan liittyen.

Viranomaisten hyväksynnän jälkeen, seuraa 14 päivän valitusaika ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Rakentamisen ja suunnittelun toteutus rakennuslupan ehtojen mukaisesti voidaan aloittaa vasta kun asia on lainvoimainen.⁶⁰

⁵⁸ Rakennuslupa 2017, kohta Viranomaisluvut.

⁵⁹ Hyvinkää 2017, kohta Rakennusvalvonta.

⁶⁰ Lupapiste 2017, kohta Rakennuslupa pätkinänkuoressa.

6 Prosessi kokonaisuudessaan

Kokonaisuudessaan tähän prosessiin kiinteistön hankinnasta rakennusluvan hakemiseen, liittyy useita eri vaiheita ja niihin liittyviä erilaisia lakeja, säännöksiä ja määräyksiä. Tämä aiheuttaa helposti sekaannusta niin yksityisen henkilön kuin viranomaistenkin silmissä ja sen vuoksi prosessin aikana voi helposti syntyä oikeudellisia ongelmia.

Ennen ongelmakohtien löytämistä on tärkeää hahmottaa prosessin kokonaisuus ja siihen liittyvät vaiheet. Ensimmäisenä vaiheena on kiinteistön hankinta, josta tässä työssä on puhuttu pääasiallisesti tontista, joka on hankittu kunnan tai kaupungin kautta. Tontin hankintaan kuuluu tontin hakeminen, varaaminen ja varausehdot, tontin luovuttaminen kauppakirja sekä kaupan vahvistaminen. Kaupan vahvistamisen jälkeen on seuraavana vaiheena lainhuudon hakeminen. Myös tämä vaihe tehdään hakemuksen kautta ja sen viivästymiseen liittyy ehtoja. Lainhuudon saamisen jälkeen voidaan tontille alkaa suunnitella rakennusta ja näin ollen seuraavana vaiheena on rakennusluvan hakeminen. Rakennusluvan suunnitteluun ja hakemukseen liittyy useita eri viranomaisia sekä mahdollisia suunnittelijoita, joiden tehtävänä on huolehtia rakennushankkeen onnistumisesta ja lainmukaisuudesta. Myös rakennuslupaa haetaan hakemuksella ja tässä työssä hakemusta tarkasteltiin lähinnä sähköisen hakemuksen muodossa. Lisäksi rakennusluvan hankintaan kuuluu naapurien kuuleminen ja viranomaisten tarkastus. Kun nämä vaiheet ovat pääpiirteittäin ja lainmukaisesti toteutuneet, voidaan todeta ensimmäisten lupien olevan kunnossa ja virallinen rakennusvaihe voi alkaa.

Vaikka tässä työssä prosessi vaiheineen on esitetty osaltaan selkeällä linjauksella, tulee kuitenkin huomioida projektien yksilöllisyys ja sen vuoksi tarkan linjauksen noudattaminen ei aina suju ongelmitta. On tärkeää myös huomioida, etteivät vaiheet välttämättä etene juuri tässä työssä esitetyssä järjestyksessä ja että joissakin kunnissa tai kaupungeissa voidaan noudattaa erilaisia menettelytapoja.



Kuvio 4: Prosessi kokonaisuudessaan.

6.1 Kirjallisuuden esille tuomat ongelmakohtat

Tutkiessa kirjallisuuden esille tuomia ongelmakohtia, voidaan todeta kaupanvahvistamiseen ja lainhuudatuksen liittyvän eniten potentiaalisia tekijöitä ongelmakohtien muodostumiseen. Tarkat muotomääräykset ja noudattamattomuudesta koituvat seuraukset synnyttävät helposti ristiriitoja ja tulkinnallisia kysymyksiä. Lainhuudatuksen ja kaupanvahvistamisen lisäksi, myös jokaiseen muuhun vaiheeseen tontin hakemuksesta rakennusluvan saamiseen liittyy paljon mahdollisia riskitekijöitä jotka voivat vaikuttaa niin oikeudellisten kuin käytännöllisten ongelmien syntymiseen. Kuitenkin suurimpana tekijänä voidaan pitää niitä vaiheita, joita koskevat määräykset ja säännökset on tarkkaan kuvailtu erilaisissa ohjeissa tai laissa. Tietysti on myös todettava erityisen aukollisen sääntelynkin tuomat ongelmatilanteet.

Tässä tutkimuksessa tarkoituksena ei ole listata sanataarkasti läpikäyden jokaista mahdollista ongelmakohtaa, joita prosessi mahdollisesti voisi pitää sisällään. Tutkimuksessa on nostettu

esille yleisimmät ja usein kriittisimmät kohdat, jotka voivat vaikuttaa merkittävästi prosessiin ja sen onnistuneeseen toteuttamiseen. Lisäksi tutkimuksen kohteeksi nostettuja asioita käsitellään tässä opinnäytetyössä esitetyn teoria pohjalta ja tietyissä tilanteissa Hyvinkään kaupungin toimintamallin mukaisesti. Työssä esille nostettuja ongelmakohtia ei voida pitää välttämättöminä, eikä niihin esitettyjä ratkaisuja tule käyttää muuta kuin tutkimuksellista tarkoitusta varten. Lisäksi ratkaisuja tarkasteltaessa on hyvä huomioida oman kuntansa tai kaupungin määräykset ja viranomaisten ohjeet. Työssä esille on nostettu erityisesti ostajaa sitovat velvollisuudet, hakemusten muotovaatimukset, kaupanvahvistamiseen liittyvä menettelytapa ja sen välttämätön noudattaminen, lainhuudatuksen oikein toteuttaminen, asemakaavan noudattaminen ja rakennusluvan kriteerit sekä suunnitteluvirheeseen kuuluva vastuu. Näitä aiheita käsitellään työssä siinä järjestyksessä kuin ne voisivat tulla vastaan oikeassa prosessissakin.

Ensimmäiseksi listattuun ostajan velvollisuuksiin lukeutuu muun muassa ostajan tärkein velvollisuus eli maksuvelvollisuus. Ostaja on velvollinen maksamaan sovitun kauppahinnan. Kauppahinnan maksamiseen liittyy muutamia eri menettelytapoja sopimuksesta riippuen. Sopimuksen mukaisesti sovitaan maksutapa ja maksuaikataulu. Maksuvelvollisuuteen liittyy usein tulokinnallisia ongelmia myyjän ja ostajan tulokinnallisista eroista. Huolimattomat sopimusehdot voivat aiheuttaa epäselvyyttä osapuolten kesken. Tämä ongelma on kuitenkin useimmiten suurempi ongelma yksityisten kuin kuntien kanssa laadituissa sopimuksissa. Maksuvelvollisuuden lisäksi ostajalla on velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen ostoa. Ostajan on tarkastettava ostettava omaisuus sellaisen huolellisuuden mukaisesti, mitä voidaan pitää välttämättömänä kun otetaan huomioon myytävän kohteen arvo. Ostajaa ei kuitenkaan voida pitää huolimattomana, jos kiinteistöön liittyy muita, kuin ulkoisia ongelmia, kuten esimerkiksi vakavat maaperän ongelmat. Näissä tilanteissa raja siitä, olisiko ostajan pitänyt huomata ongelma vai ei, saattaa johtaa ongelmatilanteisiin ja pidemmälle mentäessä on yhä vaikeampaa tulkita kenen puolelta ongelma olisi pitänyt tuoda ilmi ja kenen vastuulla on havainnoida ongelma. Oikeustapauksissa ostajan on huomattavasti hankalampi enää vedota siihen, ettei ostohetkellä huomannut jotain virhettä.⁶¹

Myös toisena asiana työssä listattua muotovaatimusta, voidaan pitää osittain ostajan velvollisuutena, vaikka kyseessä kuitenkin on enemmän säännösten pohjalta oikeassa muodossa tehty hakemus. Kauppakirjaa tehtäessä on kauppa laadittava kirjallisessa muodossa. MK:n mukaan kauppakirjan tulee sisältää luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Tarkan listauksen vuoksi ohjetta saattaa olla helppo noudattaa, mutta huolimattomuuden vuoksi puutteellisuus johtaa kauppakirjan pätemättömyyteen.

⁶¹ Kartio 2015, 86-90.

Muotovaatimuksen noudattamattomuus voi myös myöhemmässä vaiheessa aiheuttaa ei toivotuja ongelmia omistajuuteen liittyen, sillä väärin tehty kauppakirja voi aiheuttaa myös kaupan ja omistajanvaihdon pätemättömyyden.⁶²

Tonttia ostettaessa kauppa tulee vahvistaa. Kaupassa vahvistajana käytetään tehtävään sopivaa kaupanvahvistajaa, jonka tehtävänä on katsoa neutraalina osapuolena kaikkien osapuolien oikeuksien ja velvollisuuksien täyttyvän. Kaupanvahvistajan läsnäolo on yksi kaupan käyntiin liittyvistä muotovaatimuksista ja sillä on näin ollen samat seuraukset kuin muotovaatimuksen noudattamattomuudessa.⁶³

Lainhuudon tarkoituksena on siirtää omistusoikeus ja sen vuoksi sillä on kiinteistöoikeudessa suuri merkitys. Lainhuuto antaa kiinteistölle omistajaolettaman, jolloin kaikki kiinteistöä koskevat velvollisuudet kuuluvat kiinteistön omistajalle. Lainkohdan tarkoitus on yksinkertaisesti pitää kirjaa kenelle vastuu kiinteistöstä kuuluu. Lainhuudolle on asetettu tietty aikaraja jonka sisällä se on tehtävä. Yleisimpänä ongelmakohtana on juuri hakuajan noudattaminen. Seurauksena noudattamattomuudesta on varainsiirtoveron korotus. Useimmiten ongelmakohtaksi voi muodostua lainhuudatuksen hakuajan tulkinnan varaisuus. Monelle jää epäselväksi milloin kyseinen aika lähtee käyntiin eli mistä ajasta alkaen lainhuudatuksen hakeminen on ollut mahdollista tehdä ja mistä ajan katsotaan alkaneen kyseenalaisissa tilanteissa.

Kunnat ja kaupungit saavat laatia omat kaava-alueensa. Kaava-alueita valvotaan monen eri tahon puolesta kaavoitusvaiheessa.⁶⁴ Kaavan laatimisen jälkeen kysymyksenä on kuitenkin, kenen vastuulla kaavan noudattaminen on? Kirjallisuudessa tai lainsäädännössä ei selkeästi ilmaista onko kaavan noudattamisen valvojana tiettyä viranomaista tai sitä kuuluuko asemakaavan noudattaminen täysin ostajan tai rakennuttajan vastuuseen. Jos suunnitelmavaiheessa asemakaavan ja suunnitelman ristiriitaisuutta ei huomata, voivat seuraukset olla suunnitelman kannalta kohtalokkaat ja vähintään kustannusten kannalta merkittävät. Oikeudellisena kysymyksenä onkin, kenelle vastuu asemakaavan noudattamisesta ja suunnitteluvaiheen virheellömyydestä kuuluu.

Suunnitteluvaihe on tärkeä, jotta hanketta varten saataisiin rakennuslupa ja jotta rakennuslupa voidaan edes hakea.⁶⁵ Lainsäädäntö ei määrittele vastuunjakoa siitä, kenelle kuuluu vastuu suunnitelmien toteuttamisesta kriteereiden mukaisesti ja mitä tapahtuu suunnitteluvir-

⁶² Kartio 2015, 87-90.

⁶³ Kartio 2015, 87-90.

⁶⁴ Majamaa 2015, 114-117.

⁶⁵ Majamaa 2015, 114-117.

heen kohdalla? Kuuluuko asiasta tulevat kustannukset asiakkaan vai suunnitelman hyväksyneen viranomaisen korvausvelvollisuuteen. Jos lupa kuitenkin myönnettäisiin virheellisesti toteutetulle suunnitelmalle, voisiko olettaa virheen olevan sen hyväksyneen viranomaisen vastuulla? Ongelmakohtaksi muodostuukin, ettei vastuuta ole määritelty kenenkään osapuolen tehtäväksi, mutta toisaalta usein voitaisiin olettaa virheen johtuvan tontille rakentavan suunnitelmien virheellisyydestä. Suunnittelun osalta laki ei velvoita hankkimaan suunnittelua varten ammattilaisen apua, eikä se myöskään velvoita viranomaisia puuttumaan suunnitelman laatimiseen, muulta kuin välttämättömin osin.

6.2 Lain vaikutus ongelmakohtien muodostumiseen

Kuten aikaisemmin todettiin, on laki eräiden ongelmakohtien osalta hyvinkin tarkkaa ja muotomääräyksellistä, kun taas osassa lainkohdissa on aukkoja ja runsaasti tulkinnanvaraa. Molemmat näistä synnyttävät omalta osaltaan ongelmia, eikä voida väittää ongelmia johtavan ainoastaan liian tiukasta tai vastaavasti liian löyhästä sääntelystä. Merkittävä asia tulkittaessa Suomen lainsäädäntöä on, että jokaisen voidaan olettaa ymmärtävän omat oikeutensa ja velvollisuutensa sekä lisäksi jokaisen oletetaan olevan kykeneväinen ottamaan selvää näistä asioista. Vaikka täysin ei voida olettaa kenenkään osaavan lainsäädännön kohtia täysin ulkomuistista, on kenenkään kuitenkaan turha vedota, ettei esimerkiksi tiennyt kyseisen lain tai sääntelyn olemassaolosta. Joltain osin juuri tämä aiheuttaa eniten oikeudellisten ongelmien syntymistä edellisessä luvussa esitetyissä ongelmatilanteissa. Koska jokaisen oletetaan tietävän peruspiirteet, voitaisiin myös todeta suurimman vastuun olevan juuri sillä henkilöllä joka osaltaan laiminlyö tiettyä sääntelyä. Näin yksinkertainen asia ei kuitenkaan ole, ja tähän vaikuttaa osaltaan myös laissa esiintyvä tulkinnanvaraisuus.

Suurimpana tekijänä lain vaikutuksessa näiden ongelmakohtien muodostumiseen voidaan pitää lain tulkinnanvaraisuutta ja sitä, ettei laissa määritellä käsitteitä sen enempää, vaan vastuu jää tulkitsijalle. Lainsäädännön pääasiallinen ja yleisesti ottaen ainoa tarkoitus on taata oikeusturvaa ja siksi esimerkiksi käsitteiden avaaminen ja perusteiden selventäminen ei kuulu osaksi suomen lainsäädäntöä.

Tontin hankintaan ja rakennusluvanhakemiseen liittyvien ongelmakohtien muodostumisen syyksi ei voida katsoa ainoastaan lakia, koska esimerkiksi erityisesti lupamenettelyn osalta ei ole olemassa lakia, joka suoranaisesti ohjaisi lupamenettelyn mallia. Kunnilla ja kaupungeilla on valta päättää itsenäisesti, millä tavalla lupien käsittely kyseisellä alueella hoidetaan. Kun lupamenettelyyn liittyy oikeudellinen ongelma, tulee tilanteessa käyttää tulkinnan apuna aikaisempia ratkaisuja ja muita oikeuslähteitä. Lisäksi ongelman arvioinnissa on huomioitava aikaisemmin samassa kunnassa ratkaistut tapaukset ja kaiken kaikkiaan arvioitava kunnan yleinen toimintamalli asian hoitamisessa. Tontin hankinta ja rakennuslupa asioissa on myös

huomioitava oikeudellisen ongelman yksilöllisyys ja ratkaisun vaikutukset ja seuraukset osapuolten oikeuksiin nähden. Rakennushankkeet eroavat usein toisistaan merkittävästi ja siksi on tärkeä arvioida yksilöllisiä vaikutuksia. Suuren hankkeen keskeyttäminen saattaa aiheuttaa suuria kustannuksia ja mahdollisesti pitkäaikaisia seurauksia. Tarkasteltaessa oikeudellisia ongelmia on huomioitava niin ympäristövaikutukset kuin yksityisen henkilön oikeudet. Syy miksi suomen lainsäädäntöön on joissain asioissa jätetty reilumpaaakin tulkinnanvaraisuutta, löytyy varmasti juuri edellä mainituista syistä. Voidaan siis todeta löyhän sääntelyn olevan sekä osa oikeudellisten ongelmien syntyä sekä samalla mahdollisesti paras keino ratkaista asiat tapauskohtaisen tulkinnan avulla kaikkien osapuolten oikeusturvan turvaamiseksi.

6.3 Ratkaisujen pohdinta

Aikaisemmissa luvuissa käsiteltiin ongelmakohtia muodostavia tilanteita sekä hieman syitä sille miksi ongelmia voi muodostua. Kun lakia lähdetään tulkitsemaan näissä ongelmatilanteissa asian ratkaisemiseksi, ei silloinkaan voida nojautua yksiselitteisesti vain tiettyihin lainkohtiin. Koska tässä tapauksessa ei myöskään ole kyseessä tietyn lainkohdan tarkoituksen tulkitseminen, eivät tässä työssä esitetyt ongelmakohtat ole yksiselitteisesti tulkittavissa.

Jos aikaisemmin tässä työssä lueteltuja ongelmakohtia lähdetään ratkaisemaan lain avulla, on asiaa koskevat säännökset löydettävä ja yksilöitävä. Ratkaisua varten ei välttämättä voida käyttää vain yhdenlaista sääntelyä, vaan asiassa tulee käyttää asian kannalta parhaimmaksi nähtyä tulkintaa. Oikeustapauksissa ratkaisun tueksi on mahdollista käyttää oikeuslähteenä lainvalmisteluaineistoa, oikeuskäytäntöjä sekä oikeuskirjallisuutta. Tässä opinnäytetyössä tutkimusmenetelmänä toimii lainoppi ja ongelmien ratkaisuksi tulkinnassa on hyödynnetty erityisesti tässä työssä käytettyä aineistoa.

Jos tässä työssä esitettyjä ongelmakohtia tarkasteltaisiin maallikon tulkinnan mukaan, voisi vastaus olla paljon todellisuutta yksinkertaisempi. Ei olisi mahdotonta olettaa, että suurin osatontin hankintaan ja rakennusluvanhakemiseen liittyvistä oikeudellista ongelmista liitettäisiin helposti viranomaisiin ja niiden toimintaan. Ensisilmäyksellä voisi kuvitella, että ongelmia syntyy juuri niissä tilanteissa, joissa maallikon tulisi itse selvittää ja tutkia erinäisiä määräyksiä ja sääntelyjä joista hänen asiassaan on kyse. Tietämättömyys ja ajoittain jopa kykenemättömyys saada käsiinsä sellaista tietoa, jota hänen velvollisuuksiinsa asian käsittelyssä vaaditaan, voi tuntua kohtuuttomalta. Tämä vuoksi tuntuisi loogiselta siirtää vastuuta enemmän viranomaisille, jolloin asioista tiedottaminen, valvonta ja velvollisuuksien noudattamisen tarkkailua voitaisiin ohjata paljon yksityiskohtaisemmin. Kun vastuu esimerkiksi myytävän tontin kunnosta siirtyisi täysin kunnalle tai kaupungille, ei syntyisi epäselvyyttä siitä, millä tasolla ostajan on tarkistettava myytävän kohteen kunto. Ostaja voisi aina todeta ostavansa

tontin täydellisessä kunnossa. Tai entä jos rakennuslupaa hakiessa kaikki vastuu olisi viranomaisella ja kohtuuttomimmankin suunnitelman oikaisu kuuluisi viranomaisen vastuulle. Tällöinhän voitaisiin aina varmistua asioiden sujuvan ohjeistetusti, ja ongelmilta välttyttäisiin osapuolten kesken. Miksi näin ei sitten kuitenkaan ole? Minkä vuoksi vastuu kuuluu kaikille osapuolille?

Kuten aikaisemmin todettiin, on olemassa tiukkaa sääntelyä ja hieman enemmän tulkinnanvaraista sääntelyä. Kuntien ja kaupunkien toimintaa säännellään kuntalailla, jossa on määritelty kunnan tehtävät peruspiirteiltään. Myös vastuualueet tiettyjen tehtävien hoitamisessa on rajattu, mutta ulkopuolelle on jätetty tieto osapuolten välisistä vastuista. Tällainen tulkinnanvaraisuus voi tuntua järjettömältä, mutta samalla se avaa myös mahdollisuuden toteuttaa osapuolten oikeusturvaa etsimällä tukea muistakin oikeuslähteistä. Myös kunnat ovat oikeushenkilöitä eli oikeussubjekteja ja niillä on samanlainen oikeus saada oikeusturvaa. Tästä syystä voisi olla kohtuutonta säännellä kuntien toimintaa niin, että suurin vastuu siirrettäisiin kunnille ja kuntien viranomaistahoille.

Tässä vaiheessa voidaan todeta, ettei tässä työssä esitettyihin ongelmiin ole selviä tai yksiselitteisiä ratkaisuja, vaan asioita on tutkittava syvemmin ja eri oikeuslähteitä apuna käyttäen. On helppo todeta edellän mainitun vastuun siirtämisen ratkaisevan yksittäisiä ongelmia, ja osaltaan se voisi selkeyttää vastuunjako osapuolten kesken. Tällöin ei kuitenkaan voitaisi puhua oikeuden toteutumisesta. Jos kuitenkin tarkastellaan tässä työssä esitettyä prosessia ja kaikkia siihen liittyviä ongelmakohtia, voitaisiin puhua yhdistävästä toimenpiteestä eli lupamenettelystä tai hakemusmenettelystä. Käsitteinä nämä eroavat lähinnä siitä haetaanko mahdollisuutta ostaa omaisuutta eli haetaan tonttia vai haetaanko lupaa toimia omistamallaan maalla eli tässä tapauksessa tontilla.

Tarkasteltaessa suomen lainsäädäntöä voi huomata, ettei lupamenettelyyn liittyvää sääntelyä tunnu löytyvän. Näin ollen kunnilla ja kaupungeilla on täysi valta toimia omalla tavallaan, kuitenkin kuntalaissa määriteltyjä tehtäviä noudattaen. Voisiko ratkaisuna olla luvanhakutoimintamallin sääntely ja yhtenäistäminen kuntien välillä? On helppoa väittää tämänkaltaisen sääntelyn muuttavan toimintaa ja ehkä poistavan mahdollisia riskitekijöitä ongelmien syntyneeseen. Nopeasti tarkasteltuna voisi väittää yhtenäisen luvanhakumenettelyn tuovan samanlaista oikeusturvaa kaikille osapuolille. Yhtenäisellä lupamenettelyllä voitaisiin yhtenäistää toimenpiteitä ja hakemuksen menettelyyn liittyvää käytäntöä pystyttäisiin standardisoimaan. Tämä helpottaisi myös muilta paikkakunnilta muuttavia, sillä käytännön yhtenäistyessä olisi vaikeampi ohittaa lupamenettelyn sisältämiä vaiheita.

Vuoden 2017 huhtikuussa astui voimaan hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvästä sääntelystä. Uuden esitykset tavoitteeksi asetettiin muun muassa rakennuslupiin liittyvän menettelyn sujuvoittaminen. Muutokset koskivat kuitenkin ainoastaan asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita, ja esityksessä pyrittiin erityisesti edistämään asemakaavoitusta alueilla, joilla aiemmin vaikuttanut yleiskaava ohjasi kaavoitusta. Tämä voimaan astunut hallituksen esitys ei tuonut mukanaan uudistuksia, jotka koskisivat erityisesti tässä työssä esitetyjä ongelmakohtia tai ratkaisuja.⁶⁶

Hallituksen esityksen pohjalta voidaan kuitenkin todeta lupamenettelyn herättäneen kiinnostusta myös lainsäätäjien taholla. Vaikka muutokset koskivat vain kaava-alueiden ulkopuolisia alueita, voitaisiin olettaa myös kaava-alueilla vallitsevan lupamenettelyn saaneen enemmän mielenkiintoa. Tällä hetkellä voidaan kuitenkin todeta, että tonttien hankintaan ja rakennusluvan hakemiseen liittyvissä menettelytavoissa on mahdollisuus toimivuuden parantamiseen ja ongelmakohtien muodostumisen ehkäisyyn. Samalla on kuitenkin todettava, että uudenlaisen sääntelyn lisäämistä tulisi harkita tarkkaan. Uudenlainen sääntely voisi muodostaa uudenlaisia oikeudellisia ongelmia, ja niiden suhde aikaisemman sääntelyn tuomiin ongelmiin tulisi arvioida suurella painoarvolla.

7 Johtopäätökset

Oman tontin hankinta ja rakentaminen on selvästi lisääntynyt kuluneiden vuosien aikana. Tontteja voi ostaa tai vuokrata sekä yksityisiltä, että julkisilta maanomistajilta. Kunnan tai kaupungin kautta tonttia haettaessa on hakemus täytettävä vaadituilta osin ja toimitettava kunnalle käsiteltäväksi. Kuntalain mukaisesti kunnilla on täysi itsehallinto hakemusten käsittelytavan suhteen, joten hakemiseen liittyvät menettelytavat voivat vaihdella merkittävästi kunnittain. Tontin ostamisesta käytetään yleisemmin nimitystä kiinteistön kauppa. Kiinteistön kauppaan liittyy merkittäviä muotomääräyksiä, joiden noudattamisella voidaan varmistaa kaupan sitovuus. Kaupan vahvistaminen ja lainhuudon hakeminen ovat merkittäviä muotomääräyksiä, ja niiden noudattamattomuudesta seuraa kaupan sitomattomuus. Tontin hankinnan jälkeen, on tontille haettava rakennuslupaa suunniteltaessa mitään yli viisi neliometriä pinta-alaltaan ylittävää rakennusta tai sellaiseksi määriteltävää. Rakennuslupaa haetaan sen kunnan tai kaupungin vastaavalta viranomaiselta, jossa rakennusluvan alainen tontti sijaitsee. Myös rakennuslupiin liittyvässä lupamenettelyssä suurin harkintavalta on kunnalla. Rakennusluvan saaminen edellyttää tiettyjen vaiheiden toteutumista ja tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Tontin hankintaan ja rakennusluvan hakemisen taustalla vaikuttavimpana lainsäädän-

⁶⁶ HE 251/2016 vp, 23.

tönä toimii maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maakaari. Lisäksi kuntalaissa on säännelty osaltaan tärkeitä asioita liittyen kunnan rooliin hakemusten ja lupamenettelyn suhteen. Sääntely on kuitenkin löyhää ja jättää paljon tulkinnanvaraisuutta asioiden käsittelyssä.

Työssä on nostettu esille ongelmakohtia, joista suurinta osaa on tarkasteltu lähtökohtaisesti hakijan näkökulmasta. Esille on nostettu ostajaa sitovat velvollisuudet, tarkat muotomääräykset, rakennusluvan saamiseen liittyvät edellytykset sekä suunnitteluvirhettä koskevat ongelmakohdat. Työssä ongelmakohtia tutkittiin lainopillisen tutkimusmenetelmän mukaisesti, joten myös ratkaisujen pohdinnassa on huomioitu käytännön ohessa myös ajantasainen lainsäädäntö. Työssä todettiin sääntelyn jättävän tulkinnanvaraisuutta, muotomääräyksistä huolimatta. Keskeisimmäksi tarkastelun aiheeksi työssä nousi esille lupamenettelyyn liittyvä käytäntö ja sen vaikutukset. Käytäntö lupamenettelyn suhteen voi vaihdella alueittain paljonkin, eikä toiminta kuntien välillä ole välttämättä missään muodossa yhtenäistä. Samalla erot lupamenettelyssä voivat pahimmillaan aiheuttaa eriarvoisia päätöksiä luvan myöntämisen suhteen paikkakunnittain.

Huhtikuussa 2017 voimaan astuneessa hallituksen esityksessä uudistettiin kaava-alueiden ulkopuolisten alueiden rakennuslupiin liittyvää lupamenettelyä. Lupamenettelyä pyrittiin sujuvoittamaan, mutta kaava-alueiden sisällä haettavaan rakennuslupiin ei toistaiseksi tehty muutoksia. Pohdinnan jälkeen on helppo todeta uudenlaisen lupamenettelyn osaltaan tuovan ratkaisun joihinkin tässä työssä esitettyihin ongelmakohtiin ja uudenlaisen menettelyn kautta myös kuntien ja kaupunkien toimintaa voitaisiin yhtenäistää. Tämä helpottaisi myös ihmisten siirtymistä paikkakunnalta toiselle.

Tämä työ toimii erinomaisena lisäohjeistuksena tonttia etsiville sekä rakennuslupaa hakeville. Työ toimii myös hyvänä pohjana uudenlaiselle tutkimus- ja kehittämiskohteelle. Kuntien ja kaupunkien välisiä eroja lupamenettelyn suhteen tulisi tutkia, ja niiden pohjalta olisi järkevintä rakentaa uudenlainen menettelymalli, jolla toimintaa kuntien välillä voitaisiin yhtenäistää. Samalla tulisi myös pohtia lupamenettelyyn liittyvää sähköistämistä ja siihen liittyviä etuja ja mahdollisia haittavaikutuksia.

Lähteet

Kirjallisuus ja artikkelit

Ekroos, A. Kumpula, A. Kuusiniemi, K. & Vihervuori, P. Ympäristöoikeuden pääpiirteet. 2012. Talentum Media Oy Helsinki. 3.painos.

Ekroos, A. & Majamaa, V. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 2015. Edita Publishing Oy Porvoo. 3. Uudistettu painos.

Hallberg, P. Haapanala, A. Koljonen, R. Ranta, H. & Reinikainen, J. 2015. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Talentum Media Oy. 3. uudistettu painos.

Harjula, H. & Prättälä, K. Kuntalaki - Tausta ja tulkinnat. 2015. Alma Talent Media Oyj. 9. Uudistettu painos.

Hyötyläinen, Mika: Uusliberaali kaupunkipolitiikka ja kuntien maankäyttö. Yhteiskuntapolitiikka 80, 2015, s. 625-626 (Artikkeli?)

Jokela, M. Kartio, L. & Ojanen, I. 2015. Maakaari.

Jääskeläinen, L. & Syrjänen, O. Maankäyttö- ja rakennuslaki. 2014. Rakennustieto Oy.

Kasso, M. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. 2014. Talentum Media Oy Helsinki. 2. Uudistettu painos. s.1-2, 141-145, 147-151.

Karttunen, T. Laasanen, H. Sippel, L. Uitto, T. & Valtonen, M. Juridiikan perusteet. 2014. Sanoma Pro Oy Helsinki. 3.-4. painos.

Matilainen, S. Kunnan kiinteistönkauppa - Valmistelu ja sopimusmallit. 2012. Kuntatalon paino Helsinki.

Hallituksen esitykset ja muut virallislähteet

HE 251/2016 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Valtiovarainministeriö 2017. Kuntalain esittelykalvot. Viitattu 20.4.2017. <http://vm.fi/haku/-/q/Kuntalain%20esittelykalvot>

Internet-lähteet

Hyvinkää 2017. Asemakaavoitus. Viitattu 10.1.2017. <http://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/kaavoitus1/asemakaavoitus/>

Hyvinkää 2017. Luvan hakeminen. Viitattu 19.1.2017. <http://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/rakennusvalvonta1/luvan-hakeminen/>

Hyvinkää 2017. Omakoti- ja pientalotontit. Viitattu 14.1.2017. <http://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/tontit/omakoti-ja-pientalotontit/>

Hyvinkää 2017. Lupapäätös. Viitattu 22.1.2017. <http://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/rakennusvalvonta1/lupapaatos/>

Hyvinkää 2017. Aloituskokous ja katselmukset. Viitattu 23.1.2017. <http://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/rakennusvalvonta1/aloituskokous-ja-katselmukset/>

Maanmittauslaitos 2017. Lainhuuto. Viitattu 19.1.2017. <http://www.maanmittauslaitos.fi/ai-neistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto>

Maanmittauslaitos 2017. Kaupanvahvistus. Viitattu 19.1.2017. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus>

Rakennuslupa.fi. Rakennuslupa. Viitattu 14.1.2017. <http://www.rakennuslupa.fi/>

Rakentaja.fi 2017. Tontin hankinta. Viitattu 12.1.2017. <https://www.rakentaja.fi/indexfr.aspx?s=/Suorakanava/Verkkolehti/tontinhankinta04.htm>

Uudiskohde. Ohjeita tontin ostajalle. Viitattu 10.1.2017. <http://www.uudiskohde.fi/tontit/tontin-ostajalle/>

Ympäristö.fi, 2017. Rakennusluvan hakeminen. Viitattu 22.1.2017. http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asiointi_luvat_ja_ymparistovaikutusten_arviointi/Luvat_ilmoitukset_ja_rekisterointi/Maankayton_ja_rakentamisen_luvat/Rakennusluvan_hakeminen

Kuviot

Kuvio 1: Hyvinkään Palojoen varressa	19
Kuvio 2: Havainnekuva Hyvinkään kuutamopuiston asemakaavasta	23
Kuvio 3: Rakennuslupamenettely.....	24
Kuvio 4: Prosessi kokonaisuudessaan	29

Liitteet

Liite 1: Ohjeita tonttia hakeville.....	41
Liite 2: Maanmittauslaitoksen lainhuutohakemus.....	47

Liite 1: Ohjeita tonttia hakeville



HYVINKÄÄN KAUPUNKI
Tekniikka ja ympäristö

TIETOJA JA OHJEITA KEVÄÄLLÄ 2017 HYVINKÄÄN KAUPUNGILTA OMAKOTITONTTIA HAKEVILLE

HAETTAVAT TONTIT

Kaupunki tarjoaa keväällä 2017 haettavaksi 30 kpl uusia omakotitontteja Palojoen varren alueelta (Metsäkalteva).

Palojoen varren asemakaava-alue sijaitsee Lehtikorven asuinalueen kohdalla, mutta Kaltevantien itäpuolella. Tonttien kerrosluvut, hinnat ja muut rakentamishjeet ilmenevät tonttitaulukosta ja alueen rakentamishjeista.

TONTTIEN LUOVUTUSEHDOT JA HINNAT

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 25.1.2017 § 4 päättänyt tonttien luovutusehdoista ja hinnoista. Tonttien hinnat ilmenevät esiteaineistoon kuuluvasta tonttitaulukosta.

Tontin vuosivuokran määrä on 6 % tontin hinnasta. Tontin kauppahintaan (tai vuokrasopimuksen laskuttamisen yhteyteen) lisätään kulukorvaus (sisältää tontinlohkomisen), 1025 €.

Vuokratun tontin voi vuokraaja lunastaa omakseen. Vuokratonttien lunastuksissa on lunastushintana lunastushetkellä voimassa oleva kaupungin päättämä tontinhinta ko. alueella.

TONTTIEN HAKEMINEN JA HAKUAIKA

Tontin hakeminen tapahtuu tämän esiteaineiston liitteenä olevalla lomakkeella "**Tontinvaraushakemus**". Vaihtoehtoisesti hakemuksen voi lähettää internetistä kaupungin tonttisivuilta saatavalla hakemuksella sähköpostitse. Samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen.

Hakemus tulee toimittaa Hyvinkään kaupungin tonttipalveluihin. Tonttipalveluiden käynti-, posti- ja sähköpostiosoite on hakemuslomakkeessa.

Palojoen varren tonttien hakuaika on helmi-maaliskuussa siten, että **hakuaika päättyy perjantaina 17.3.2017**. Määräaikana hakemuksensa jättäneille hakijoille arvotaan valintajärjestys, jonka mukaan tontit varataan (lisätietoja kappaleessa VARAUSMENETTELY JA VARAUSEHDOT).

Hakijat, joiden hakemus saapuu 17.3.2017 jälkeen tai sellaiset hakijat (tai hakijan kanssa samassa taloudessa asuvat), jotka ovat 1.1.2007 jälkeen saaneet kaupungin tontin, eivät ole mukana arvonnassa. Nämä hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä arvonnassa mukana olleiden hakijoiden jälkeen.

LUOVUTUSMUOTO

Luovutusmuotona on tontin hakijan ilmoitukseen perustuva myynti tai vuokraus. Ilmoitus on sitova.

VARAUSMENETTELY JA VARAUSEHDOT

1. Tonttien ollessa ensimmäistä kertaa haettavana hakijat ilmoittavat vain halunsa varata kaupungin tontin ja ilmoittavat hakemuksessaan haluavatko ostaa vai vuokrata sen.
2. Hakijat ryhmitellään:
 - a) tontin ostajiin
 - b) tontin vuokraajiin

Samassa taloudessa asuvat voivat jättää vain yhden hakemuksen. Hakijat, jotka ovat 1.1.2007 jälkeen saaneet Hyvinkään kaupungilta omakotitontin, eivät ole etusijalla.

3. Tekninen lautakunta, samalla kun se hyväksyy hakijat varausehdokkaiksi, suorittaa ensin ostotonttia hakeneiden varausehdokkaiden kesken arpomisen.
Tämän jälkeen suoritetaan arvonta vastaavalla tavalla vuokratonttia hakeneiden varausehdokkaiden kesken.
Tavoitteena on saada edellä mainittu menettely teknisen lautakunnan käsittelyyn maalis-huhtikuussa 2017.
4. Tonttipalveluiden järjestämässä tontinvalintatilaisuudessa (tavoiteaika viikolla 18-19 /2017) ostotonttia hakeneet valitsevat arpanumeronsa mukaisessa järjestyksessä tontin ensin ja näiden jälkeen valinnan tekevät vuokratonttia hakeneet.

Tonttipalvelut ilmoittaa valintatilaisuuden ajankohdan ja lautakunnan varattaviksi osoittamat tontit ehdollisen varauksen saaneille tontinhakijoille heti lautakunnan päätöksen jälkeen.

5. Jos ehdollisen varauksen saanut hakija ei ole tontin valintatilaisuudessa itse tai valtakirjalla edustettuna tai ei silloin valitse tonttia, katsotaan ehdollinen varaus ilman eri ilmoitusta rauenneeksi.
6. Valintatilaisuudessa mahdollisesti varaamatta jääneet tontit varataan luovutusmuodosta riippumatta aiemmin kaupungin tontin saaneiden sekä varsinaisen hakuajan (17.3.2017 asti) jälkeen hakemuksensa jättäneiden kesken hakemusten saapumisjärjestyksessä.
7. **Tontin varaajalta peritään 2000 euron varausmaksu**, joka hyvitetään myöhemmin kauppahinnan / vuokran ennakkomaksuna. Varausmaksu tulee maksettavaksi noin puolentoista kuukauden kuluessa tontin valintatilaisuudesta.
8. Tontin luovutuskirja tulee allekirjoittaa ennen rakennusluvan käsittelyä.

Tontin luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä peritään erillinen 1025 euron suuruinen kulukorvaus, joka sisältää tontinlohkomaksun.
9. Omakotitonttien rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 50 %. Luovutuskirjan allekirjoituksesta on rakentamisaikaa kolme vuotta.
10. Lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava varausaikana.
Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta.

LUOVUTETTAVIEN TONTTIEN ASEMAKAAVATILANNE JA RAKENTAMISOHJEET

Palojoen varren asemakaava on vahvistettu. Asemakaavan liitteenä laaditussa ja hyväksytyssä rakennustapaohjeessa annetaan asemakaavaa täydentäviä määräyksiä ja suosituksia rakentamisesta ja tontin käytöstä. Tarkempia lisätietoja saa kaavoitusyksiköstä. Rakentamistapaohjeet kokonaisuudessaan (paperisina) luovutetaan tontinvaraajille varaustilaisuudessa ja ne ovat luettavissa kaupungin tontinhakua käsittelevillä internetsivuilla (www.hyvinkaa.fi).

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KATUALUEEN VIIMEISTELY, TONTTIEN RAKENTAMISVALMIUS SEKÄ VESIHUOLLON LIITTYMISMAKSUT

Kunnallistekniikan rakentaminen sisältää vesihuollon (vesijohto sekä sadevesi- ja jätevesiviemäri) ja katujen rakentamisen. Tontit ovat kunnallistekniikan osalta rakentamiskelpoisia kesäkuun puolivälissä 2017.

Alueiden päällystystöiden ajoittumisen ratkaisee tonttien rakentuminen ja käyttöön saatavat kunnallistekniikan määrärahat. Katualue pyritään viimeistelemään kolmen vuoden kuluttua kadun sorapinnalle valmistumisesta. Kaupunki ilmoittaa viimeistely-töiden tekemisestä vähintään kolme kuukautta ennen töiden aloittamista. Tontin omistaja/haltija on velvollinen huolehtimaan kiinteistön rakenteista ja tasauksesta siten, että kadun viimeistely on mahdollista toteuttaa katusuunnitelman mukaisesti.

Kaupunki toteuttaa tonttilipat asfaltoituna hyväksytyn asemapiirustuksen mukaisesti sekä rakentaa tonttirajalle ulottuvan katuviheriön katusuunnitelman mukaisesti. Jos tontin omistaja/haltija haluaa päällystää ajoväylänsä betonikiveyksellä, vastaa kiinteistö ajoväylänsä pintarakenteista kadun reunakiveen tai asfalttipäällysteen reunaan asti.

Kaupungin tekemän viimeistelytyön jälkeen kiinteistön omistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista kiinteistön rakentamistöistä aiheutuvien katuviimeistelyn muutos- ja korjaustöiden kustannuksista.

Hyvinkään Vesi perii kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymämaksut ja tonttijohtojen rakentamismaksut (hinnasto kaupungin internetsivuilla).

TONTTIEN RAKENNETTAVUUS JA PERUSTAMISTAPA

Palojoen varsi / korttelit 2801-2803

Alueen maasto on suhteellisen tasaista ja metsittynyttä moreeniselännettä. Korkeuseroa alueella on noin 2 metriä. Katualueelta puusto on poistettu syksyllä 2016.

Maaperä on laajalti suhteellisen tasalaatuista savea ja silttiä (savista silttiä). Saven tai savisen silttikerroksen paksuus on noin 0,5 -4 metriä. Tämän kerroksen alapuolella esiintyy koko alueella erittäin kivistä moreenia. Pehmeää savea (kairan vapaapainuma) ei alueella esiinny.

Katualueelle tehdyt kairaukset ovat päättyneet pääosin kiveen, lohkareseen tai määräsyvyyteen noin 2...6 m syvyydessä maanpinnasta. Maaperän kivisyyden takia useimmat kairaukset ovat todennäköisesti päättyneet isompaan kiveen tai lohkareseen ja kallionpinta voi sijaita huomattavasti syvemmillä. Kalliopinnan varmistusta ei ole tehty.

Rakennusten perustaminen tulee selvittää tapauskohtaisesti huomioiden rakennuksen ominaisuudet ja maaperän laatu. Ennen rakentamista maaperäolosuhteet tulee varmistaa **yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla**. Pohjatutkimukset määrittävät perustamistavan (esim. maanvarainen / massanvaihto / paalutus). Suositeltavaa on, että kairauksia tehdään vähintään rakennusten nurkkien ja putkilinjojen kohdilta.

Maaperätutkimukset

Kunnallistekniikan suunnittelua varten kaupunki on tehnyt maaperätutkimuksia katualueilla. Kaikki tehdyt tutkimukset ovat vapaasti rakentajien käytettävissä (katso kuntatekniikan suunnitteluyksikön yhteystiedot). Tontin varaajalla on oikeus varausaikana tehdä/teettää maaperätutkimuksia tontilla.

Alueesta on tehty myös rakennettavuusselvitys, joka on osana tontteja esittelevää aineistoa.

Huomautamme, että rakentajan vastuulla on rakennusten perustamistapa.

Rakentajan on kustannuksellaan esitettävä rakennuslupahakemuksen liitteenä tontin yksityiskohtainen maaperäselvitys ja rakennusten perustamistapa.

Perustamistapaa suunniteltaessa tulee huomioda, että rakenteiden ja rakennusten kokonaispainumat pysyvät sallituissa rajoissa. Lisätietoja tähän asiaan liittyen saa rakennusvalvonnasta.

Radon

Todetut radonpitoisuudet ovat normaaleja moreenialueille. Suurin radonvaara on hiekka- ja soraesiintymien kohdalla.

Uusi asunto tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisätilan radonpitoisuus ei ylitä 200 Bq/m³. Pohjatutkimuksen yhteydessä on selvitettävä radonsuojauksen tarve. Mikäli radonpitoisuus saattaa ylittää uudisrakentamiselle asetetun rajan, on rakennesuunnitelmissa esitettävä, miten radonin pääsy sisätiloihin estetään.

LIIKENNEYHTEYDET

Kaltevankulman alueen kokoojakatuna toimii Kaltevantie, josta edelleen yhteys Kirkulankorvenkatua pitkin Metsäkaltevan keskusta.

MUITA TIETOJA

Korttelien 2801-2803 tontit merkitään maastoon tonttikyltein ja rajamerkkien sijaintia osoittavin puupaaluin (tavoiteaika pääsiäiseen mennessä).

YHTEYSHENKILÖITÄ MAHDOLLISISSA KYSYMYKSISSÄNNE

(kysymykset ensisijaisesti sähköpostitse)

sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@hyvinkaa.fi

Tontin hakeminen ja varaaminen / tonttipalvelut:

- asiakaspalvelu
tontit@hyvinkaa.fi 040 672 0629
- varaaminen ja luovutus:
maanmittausinsinööri Janne Viljanen 040 558 5054

Asemakaava ja rakentamisohjeet / kaavoitus:

- asiakaspalvelu
kaavoitus@hyvinkaa.fi 040 155 6338

**Kunnallistekniikan suunnittelu ja maaperätiedot (katualueilta) /
kuntatekniikka:**

- suunnitteluinsinööri Heidi Piepponen 040 667 0922

Rakennuslupa-asiat / rakennusvalvonta:

- asiakaspalvelu
rakennusvalvonta@hyvinkaa.fi 040 155 4260
- rakennustarkastaja Mikko Heikkilä 040 635 1931
- rakennustarkastaja Arto Toikka 040 848 8301

Puusto ja istutukset / viheralueiden suunnittelu:

- hortonomi Sari Kekki 040 155 6463

Liite 2: Maanmittauslaitoksen lainhuutohakemus



LAINHUUTOHAKEMUS

Haen seuraavaan kohteeseen ☐ lainhuutoa ☐ selvennyslainhuutoa

Kohde	Kunta	Tilan nimi	Kiinteistötunnus tai määräalaturunnus
Hakemuksen kohde on <input type="checkbox"/> Kiinteistö <input type="checkbox"/> Määräosa <input type="checkbox"/> Määräala			
Saanto	Saantokirja (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjakokirja, osituskirja tai vastaava) ja sen päiväys		
Lisätiedot	Peruste selvennyslainhuudolle, kuulutusalainhuudolle tai hakemuksen lepäämäänjättämiselle, huudattamaton välisaanto ja sen päiväys (täytetään tarvittaessa) <input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei saannon perusteena olevan kaupan myyjän ja ostajan välillä ole kauppaa edeltävän kahden vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppia tai muita etuustolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.		
Hakija	Hakijan nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus		Omistussuus
<input type="checkbox"/> Hakijalla on maistraatin myöntämä, väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetun lain 36 §:n mukainen turvakielto.			
Asiamies	Asiamiehen nimi (mikäli hakija käyttää asiamiestä)		
Yhteystiedot	Hakijan tai asiamiehen postiosoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero		
Suostun siihen, että Maanmittauslaitos voi antaa päätöksen tai muun asiakirjan tiedoksi sähköisenä viestinä ilmoittamaani sähköpostiosoitteeseen siten kuin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään.			
Laskutustiedot	Lasku pyydetään toimittamaan <input type="checkbox"/> ilmoittamaan postiosoitteeseen. <input type="checkbox"/> seuraavaan postiosoitteeseen: (yhteyshenkilö mainittava) <input type="checkbox"/> verkkolaskuna seuraavaan osoitteeseen: (Y-tunnus, verkkolaskuosite, OVT-tunnus ja verkkolaskuoperaattori)		
Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä		
	Hakijan allekirjoitus ja nimeselvennys		